

R. 36.023

T
753

UNIVERSIDAD COMPLUTENSE DE MADRID
Facultad de Ciencias Económicas y Empresariales
Departamento de Economía Financiera y Contabilidad III
(Economía y Administración Financiera de la Empresa)

**ANALISIS DE LOS ASPECTOS
FINANCIEROS DE LA SOCIEDAD
COOPERATIVA DE VIVIENDAS EN ESPAÑA.
(ESPECIAL REFERENCIA AL MARCO
FINANCIERO QUE LA CONDICIONA:
EL MERCADO HIPOTECARIO Y LA
FINANCIACION PRIVILEGIADA EN MATERIA
DE VIVIENDA. UN ESTUDIO DE
ADMINISTRACION DE EMPRESAS)**

Antonia Pilar Gómez Aparicio
Madrid, 1993

Colección Tesis Doctorales. N.º 155/93

© Antonia Pilar Gómez Aparicio

Edita e imprime la Editorial de la Universidad
Complutense de Madrid. Servicio de Reprografía.
Escuela de Estomatología. Ciudad Universitaria.
Madrid, 1993.

Ricoh 3700

Depósito Legal: M-12350-1993

n C. X53 144528 2

n P. 53048 55553



La Tesis Doctoral de D.^a Antonia Pilar GÓMEZ

..... APARICIÓN
"ANÁLISIS DE LOS ASPECTOS FINANCIEROS DE LA
Titulada SOCIEDAD COOP. DE VIVIENDAS EN ESPAÑA (ESPEC.
REFERENCIA AL MARCO FINANCIERO QUE LA CONDICIONA..
EL MERCADO HIPOTECARIO Y"
Director Dr. D. Carlos GARCÍA-GUTIÉRREZ FERNÁNDEZ
fue leída en la Facultad de CC. EE. y EE.
de la UNIVERSIDAD COMPLUTENSE DE MADRID, el día 14..
deoctubre..... de 19 91., ante el tribunal
constituido por los siguientes Profesores:
PRESIDENTE .. D. Luis Tomás Díez DE CASTRO
VOCAL ... D. Emilio SOLDEVILLA GARCÍA
VOCAL ... D. Julio RODRÍGUEZ LÓPEZ
D. Pedro MORÓN BECQUER
VOCAL
D. José MOLERO ZAYAS
SECRETARIO

.....
habiendo recibido la calificación de *Apto*
con la nota de sobresaliente

Madrid, a 14 de octubre de 19 91.

EL SECRETARIO DEL TRIBUNAL.

Jose Molero

DEPARTAMENTO DE ECONOMIA FINANCIERA Y CONTABILIDAD III
(ECONOMIA Y ADMINISTRACION FINANCIERA DE LA EMPRESA)

FACULTAD DE CIENCIAS ECONOMICAS Y EMPRESARIALES

UNIVERSIDAD COMPLUTENSE DE MADRID

ANALISIS DE LOS ASPECTOS FINANCIEROS DE LA SOCIEDAD
COOPERATIVA DE VIVIENDAS EN ESPAÑA.
(ESPECIAL REFERENCIA AL MARCO FINANCIERO QUE LA CONDICIONA:
EL MERCADO HIPOTECARIO Y LA FINANCIACION PRIVILEGIADA EN
MATERIA DE VIVIENDA.
UN ESTUDIO DE ADMINISTRACION DE EMPRESAS)

Tesis Doctoral que presenta: Antonia Pilar GOMEZ APARICIO

Director: Prof. Dr. Carlos GARCIA-GUTIERREZ
FERNANDEZ

POZUELO DE ALARCON, MADRID, 1991

Prólogo.....	I
I. Introducción y fundamentos.....	1
1.1 Introducción.....	2
1.2 Concepto de Cooperativa de Viviendas.....	3
1.3 Origen de las cooperativas de viviendas.....	5
1.3.1 Objetivo de las cooperativas de viviendas.....	5
1.3.2 Entes aglutinadores.....	5
1.4 Tipología de las sociedades cooperativas de viviendas.....	6
1.4.1 Distintas acepciones de cooperativa de viviendas.....	6
1.4.1.1 Las cooperativas de acceso a la propiedad individual.....	7
1.4.1.2 Las cooperativas de alquiler simple.....	8
1.4.1.3 Las cooperativas de alquiler atribución.....	8
1.4.1.4 Las cooperativas de ayuda personal mutua.....	9
1.4.1.5 Las cooperativas de crédito a la construcción.....	10
1.4.1.6 Las cooperativas de propiedad colectiva.....	11
1.4.1.7 Las cooperativas de trabajadores de la construcción.....	11
1.4.1.8 Otras modalidades.....	11
1.4.2 Algunas clasificaciones.....	13
1.5 Economía social y cooperativismo de viviendas y de construcción.....	16
1.5.1 Aproximación al concepto de la economía social.....	17
1.5.1.1 Concepto de economía social.....	17
1.5.1.1.1 Las sociedades cooperativas y el lucro.....	20
1.5.1.2 La cooperativa de viviendas como agente de economía social.....	21
1.5.1.3 La función social de las cooperativas de viviendas.....	22
1.5.1.3.1. La vivienda como bien social.....	22
1.5.1.3.2. La contribución a la Política Social de Vivienda.....	22
1.5.1.4 Las empresas de la economía social y la realización del mercado europeo sin fronteras.....	24
1.5.2 Ventajas de la sociedad cooperativa para ayudar a resolver el problema de la vivienda.....	25
1.5.2.1. Influencia a través de la actividad de construcción.....	26
1.5.2.2. Ventajas de tipo económico.....	27
1.5.2.3. Función urbanística y de habitat.....	28
1.5.2.4. Consideración de los intereses individuales y desarrollo del proyecto de un modo participativo.....	30
II. Análisis de la cooperativa de viviendas como empresa.....	32
2.1 La cooperativa de viviendas como empresa.....	33
2.1.1 Introducción.....	33
2.1.2 Concepto de empresa.....	34
2.1.2.1 Consideración acerca del objetivo de la empresa.....	35
2.1.2.1.1 Principios de la empresa.....	37

2.1.3 La empresa cooperativa.....	41
2.1.3.1 Concepto de empresa cooperativa.....	42
2.1.3.1.1 Diferenciación de figuras próximas.....	42
2.1.3.1.1.1 Sociedad cooperativa y asociación.....	42
2.1.3.1.1.2 Sociedad cooperativa y sociedad mercantil.....	43
2.1.3.1.1.3 Sociedad cooperativa y mutua.....	44
2.1.3.1.2 Dos posibles enfoques en la cooperativa.....	44
2.1.3.1.2.1 Sociedad de personas.....	45
2.1.3.1.2.2 La cooperativa es una empresa.....	45
2.1.3.1.2.3 Posición de síntesis.....	45
2.1.3.1.3 Organización de empresarios.....	46
2.1.3.1.3.1 La condición o cualidad de empresario.....	46
2.1.3.2 Principios cooperativos.....	47
2.1.3.2.1 Estudio de los principios cooperativos.....	50
2.1.3.2.1.1 Puerta abierta.....	50
2.1.3.2.1.2 Interés limitado para las aportaciones al capital.....	52
2.1.3.2.1.3 Justicia en la distribución de los retornos.....	54
2.1.3.2.1.4 Democracia= un hombre un voto.....	55
2.1.3.2.1.5 Educación.....	57
2.1.3.2.1.6 Intercooperación.....	58
2.1.4 Naturaleza y peculiaridades de la empresa cooperativa de viviendas.....	60
2.1.4.1 Características de las cooperativas de consumo.....	61
2.1.4.2 Aspectos diferenciales de las cooperativas de viviendas respecto del resto del cooperativismo.....	63
2.1.4.2.1 Actividad cooperativizada.....	63
2.1.4.2.2 Estructura y medios para el cumplimiento del objeto social.....	65
2.1.4.2.2.1 Características financieras.....	65
2.1.4.2.3 Relaciones con los socios.....	67
2.1.4.3 La continuidad en la cooperativa de viviendas.....	69
2.1.4.3.1 Inconvenientes de la limitación en el tiempo.....	70
2.1.4.3.2 Algunas formas de continuidad de la cooperativa de viviendas.....	71
2.2 Procedimiento formal que regula el funcionamiento de la sociedad cooperativa de viviendas.....	74
2.2.1. Constitución.....	75
2.2.1.1 Obtención de la certificación acreditativa de no existir otra sociedad cooperativa con la misma denominación.....	76
2.2.1.2 La Asamblea Constituyente.....	76
2.2.1.3 Inscripción en el Registro de Sociedades Cooperativas de la Escritura Pública de constitución.....	77
2.2.1.3.1 Primera fase: solicitud de calificación previa del proyecto de Estatutos.....	78
2.2.1.3.2 Segunda fase: Escritura Pública de Constitución.....	79
2.2.1.3.3 Tercera fase: solicitud de la inscripción	

en el Registro General de Cooperativas.....	81
2.2.2. Los socios.....	81
2.2.2.1 La adquisición de la condición de socio.....	82
2.2.2.1.1 Condiciones y requisitos.....	83
2.2.2.1.2 Procedimiento de admisión.....	86
2.2.2.2 Obligaciones y derechos de los socios.....	87
2.2.2.2.1 Obligaciones de los socios.....	87
2.2.2.2.2 Derechos de los socios.....	90
2.2.2.3 La responsabilidad de los socios por las deudas sociales.....	93
2.2.2.4 Bajas de los socios.....	93
2.2.2.5 Normas de disciplina social.....	98
2.2.2.6 Los asociados.....	102
2.2.2.6.1 Derechos y obligaciones de los asociados.....	103
2.2.2.6.2 Análisis de la figura del asociado.....	105
2.2.3. Los Estatutos Sociales.....	105
2.2.3.1 Contenido mínimo de los estatutos.....	106
2.2.4. Documentación social.....	109
2.2.5 Los órganos sociales de la cooperativa de viviendas.....	109
2.2.5.1 Asamblea General.....	112
2.2.5.1.1 Asamblea General de Delegados.....	114
2.2.5.2 El Consejo Rector.....	115
2.2.5.3 El Director.....	116
2.2.5.4 Interventores de Cuentas.....	118
2.2.5.5 Comité de Recursos.....	118
2.2.5.6 Comité de Vigilancia.....	118
2.2.5.7 Otros órganos colaboradores.....	119
2.2.5.7.1 El Comité de obras.....	120
2.3 La función financiera en la empresa cooperativa de viviendas.....	120
2.3.1 Introducción.....	121
2.3.1.1 Evolución histórica de las finanzas.....	121
2.3.1.2 Características financieras de las cooperativas de viviendas.....	122
2.3.2 El objetivo financiero.....	123
2.3.2.1 Introducción.....	123
2.3.2.2 La determinación del objetivo financiero.....	127
2.3.2.3 El objetivo financiero en la cooperativa de viviendas.....	128
2.3.3 El excedente.....	129
2.3.3.1 Concepto y clases de excedente.....	129
2.3.3.2 La generación del excedente.....	130
2.3.3.3 Distribución del excedente neto.....	142
2.3.4 Análisis de los componentes de la estructura financiera.....	153
2.3.4.1 Financiación propia.....	153
2.3.4.1.1 Financiación propia interna.....	154
2.3.4.1.1.1 La autofinanciación y el excedente.....	154
2.3.4.1.1.2 Fondo de Reserva Voluntario.....	158
2.3.4.1.1.3 La regularización de Balances.....	158

2.3.4.1.2	Financiación propia interna y externa...	160
2.3.4.1.2.1	Fondo de Reserva Obligatorio.....	160
2.3.4.1.2.2	Otros fondos de financiación propia interna y externa.....	163
2.3.4.2	Financiación Ajena.....	165
2.3.4.2.1	Financiación Ajena Interna y Externa....	166
2.3.4.2.1.1	El Capital Social.....	166
2.3.4.2.1.2	El Fondo Regulado por la Asamblea General.....	174
2.3.4.2.2	Financiación Ajena Externa.....	175
2.3.4.2.2.1	Fondos constituidos para la gestión de la cooperativa y para la obtención de los servicios cooperativizados.....	175
2.3.4.2.2.2	Préstamos voluntarios de los socios.....	179
2.3.4.2.2.3	Empréstitos de obligaciones.....	179
2.3.4.2.2.4	Otras formas de financiación permanente o a largo plazo.....	180
2.3.4.2.2.5	Otras formas de financiación dirigidas a promotores inmobiliarios.....	194
2.3.5	Análisis económico-financiero.....	198
2.3.5.1	Rentabilidad económica (RE) y rentabilidad financiera (RF).....	201
2.3.5.1.1	Rentabilidad financiera de los socios...	203
2.3.5.2	Estado de resultados (ER).....	204
2.3.5.3	Estado de equilibrio financiero.....	206
2.3.5.4	Análisis mediante ratios.....	207
2.3.5.4.1	Ratios de actividad.....	208
2.3.5.4.1.1	Tasa de variación de las ventas totales.....	208
2.3.5.4.1.2	Tasa de variación del valor añadido ajustado.....	208
2.3.5.4.1.3	Valor añadido ajustado por trabajador.....	209
2.3.5.4.2	Ratios de rentabilidad y de costes.....	209
2.3.5.4.2.1	Margen bruto de explotación (MBE).....	209
2.3.5.4.2.2	Rentabilidad económica bruta (REB) y rentabilidad económica del activo neto (REAN).....	209
2.3.5.4.2.3	Rentabilidad financiera (RF) o de los recursos propios.....	210
2.3.5.4.2.4	Gastos financieros sobre recursos ajenos remunerados (GFRA).....	210
2.3.5.4.2.5	Método de análisis con los ratios de rentabilidad y de costes.....	211
2.3.5.4.3	Ratios de estructura, financiación e inversión.....	212
2.3.5.4.3.1	Ratios de estructura.....	212
2.3.5.4.3.2	Ratios de financiación e inversión.....	213
2.3.6.	Estudio del mercado financiero.....	215
2.3.6.1	Incidencia de las condiciones de financiación sobre la inversión en vivienda.....	215

2.3.6.1.1	La inversión en viviendas.....	215
2.3.6.1.1.1	Teorías sobre los factores que condicionan el mercado financiero.....	217
2.3.6.1.2	Las condiciones de los créditos.....	224
2.3.6.2	La financiación a la vivienda en España.....	226
2.3.6.2.1	Breve referencia histórica de las políticas de vivienda. El crédito oficial y la financiación a la vivienda.....	227
2.3.6.2.1.1	Planes de vivienda llevados a cabo en la postguerra.....	227
2.3.6.2.1.2	Las décadas de los años sesenta y setenta.....	229
2.3.6.2.1.3	Los Planes Trienales.....	230
2.3.6.2.2	La nueva política de Viviendas de Protección Oficial y de financiación privilegiada a la vivienda.....	232
2.3.6.2.2.1	El REAL DECRETO 224/1989, de de marzo, sobre medidas de financiación de actuaciones protegibles en materia de vivienda.....	235
2.3.6.2.2.2	Algunos problemas de la actual financiación de las Viviendas de Protección Oficial.....	236
2.3.6.2.3	El crédito vivienda en España en la última década.....	237
2.3.6.2.3.1	El sistema financiero y la financiación a la vivienda.....	239
2.3.6.2.4	características actuales de la financiación cualificada privilegiada en materia de vivienda.....	244
2.3.6.2.4.1	Algunos conceptos previos.....	252
2.3.6.2.4.2	Las actuaciones protegibles en materia de vivienda.....	258
2.3.6.2.4.3	Regímenes de Protección Oficial.....	258
2.3.6.2.4.4	Medidas de financiación.....	261
2.3.6.2.4.4.1	Los préstamos cualificados.....	262
2.3.6.2.4.4.2	Ayudas económicas directas.....	264
2.3.6.2.4.5	Convenios con las entidades de crédito y con las Comunidades Autónomas.....	268
2.3.6.2.4.6	Limitaciones que establece la financiación pública.....	269
2.3.6.2.5	Justificación de la financiación privilegiada. Complementariedad de la Economía Social a la acción de los Poderes Públicos.....	273
2.3.6.2.5.1	Justificación de las ayudas financieras públicas y de la financiación privilegiada a las cooperativas de viviendas.....	275
2.3.6.2.5.2	Las ayudas financieras públicas a las cooperativas de viviendas en España.....	277
2.3.6.3	El mercado hipotecario.....	280
2.3.6.3.1	Historia reciente.....	281
2.3.6.3.1.1	Antes de los años ochenta.....	281
2.3.6.3.1.2	Primera mitad de los años ochenta.....	283

2.3.6.3.2 Entidades operadoras en el mercado hipotecario.....	284
2.3.6.3.2.1 Posibilidades de acceso al mercado hipotecario de entidades no financieras constructoras o promotoras.....	287
2.3.6.3.3 Operaciones activas del mercado hipotecario.....	287
2.3.6.3.3.1 El crédito hipotecario.....	288
2.3.6.3.3.2 Los avales.....	296
2.3.6.3.4 Operaciones pasivas.....	296
2.3.6.3.4.1 Las cédulas hipotecarias.....	298
2.3.6.3.4.2 Los bonos hipotecarios.....	302
2.3.6.3.4.3 Participaciones hipotecarias.....	305
2.3.6.3.4.4 El mercado secundario.....	313
2.3.6.3.4.5 Régimen fiscal y financiero de los títulos hipotecarios.....	315
2.3.6.3.5 Las Sociedades de Crédito Hipotecario.....	315
2.3.6.3.6 Evolución reciente del mercado hipotecario.....	318
2.3.6.3.7 La titulización.....	325
2.3.6.3.7.1 Concepto.....	325
2.3.6.3.7.2 La titulización en España.....	328
2.3.6.3.7.3 Posibles estrategias de titularización.....	330
2.3.6.4 El sistema ahorro-vivienda, como instrumento financiero.....	332
2.3.6.4.1 Concepto.....	332
2.3.6.4.2 Características.....	333
2.3.6.4.3 El sistema ahorro-vivienda en España.....	334
2.3.6.4.3.1 Limitaciones del sistema ahorro-vivienda.....	336
2.3.6.4.4 El sistema ahorro-vivienda y las cooperativas de viviendas.....	338
2.3.6.5 Financiación de viviendas libres.....	339
2.3.6.5.1 Los créditos que financian al adquirente.....	340
2.3.6.5.1.1 El crédito hipotecario individual.....	340
2.3.6.5.1.2 Los créditos puente para los propietarios que desean cambiar de vivienda.....	341
2.3.6.5.1.3 El préstamo hipotecario para la compra-venta.....	341
2.3.6.5.1.4 El crédito personal.....	342
2.3.6.5.1.5 Los préstamos complementarios en función del ahorro-vivienda.....	343
2.3.6.5.2 Nuevas modalidades financieras de carácter inmobiliario.....	343
2.3.6.5.2.1 Las opciones inmobiliarias.....	343
2.3.6.5.2.2 La multipropiedad.....	344
2.3.6.5.2.3 El crédito diferido.....	345
2.3.6.5.2.4 La hipoteca de inversión.....	346
2.3.6.5.2.5 Las obligaciones hipotecarias de complejos residenciales.....	347
2.3.6.5.2.6 La vivienda-pensión.....	348

2.3.6.5.2.7 La hipoteca-pensión, la hipoteca inversa o la contra-hipoteca.....	348
2.3.7 Planificación financiera. Programa financiero de las cooperativas de viviendas.....	349
2.3.7.1 La planificación financiera a largo plazo.....	350
2.3.7.2 La planificación financiera a corto plazo.....	351
2.4 Contabilidad de las sociedades cooperativas de viviendas.....	355
2.4.1 Propuesta de Plan Contable adaptado a las Cooperativas de Viviendas.....	357
2.4.1.1 El balance.....	357
2.4.1.2 La cuenta de resultados.....	361
PROPUESTA DE PLAN DE CUENTAS DE LAS COOPERATIVAS DE VIVIENDAS.....	364
2.4.2 Disposiciones legales en materia contable de las cooperativas de viviendas.....	378
2.5 La Fiscalidad.....	379
2.5.1. Sobre el tratamiento fiscal especial a las cooperativas de viviendas.....	380
2.5.1.1. Problemas tributarios.....	380
2.5.1.2. Distintas posturas sobre el tratamientos fiscal a las cooperativas de viviendas.....	381
2.5.2. El régimen fiscal vigente de las cooperativas.....	382
2.5.2.1. LEY 20/1990, de 19 de diciembre, sobre Régimen fiscal de las cooperativas.....	382
2.5.2.1.1. Beneficios fiscales a las cooperativas protegidas.....	386
2.5.2.1.2. Reglas especiales aplicables en el Impuesto sobre Sociedades.....	489
2.5.2.1.2.1. Partidas que componen la base imponible.....	389
2.5.2.1.3. Conclusiones respecto a la legislación fiscal sobre cooperativas.....	394
2.5.2.2. Imposición local que grava a la cooperativa de viviendas por razón de la actividad.....	395
2.5.2.2.1. Impuesto sobre Bienes Inmuebles.....	395
2.5.2.2.2. Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras.....	396
2.5.2.2.3. Impuesto Municipal sobre el Incremento del Valor de los Terrenos.....	397
2.5.2.3. Los beneficios fiscales derivados de la promoción de Viviendas de Protección Oficial.....	398
2.5.2.3.1. El impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.....	398
2.5.2.3.2. Tributos locales.....	398
2.5.3. Fiscalidad que afecta al socio que accede a la propiedad de la vivienda.....	399
2.5.3.1. Fiscalidad de la vivienda.....	399
2.5.3.2. Normas generales establecidas en la LEY de Régimen Fiscal de las Cooperativas aplicables a los socios de la cooperativa de viviendas.....	405
2.5.4. La fiscalidad de la vivienda en Europa.....	406
2.5.5. Otras consideraciones finales.....	407

III. Las cooperativas de viviendas en Europa.....	409
3.1 Introducción.....	410
3.2 Las cooperativas de viviendas en Suecia.....	412
3.3 Las cooperativas de construcción de viviendas alemanas....	415
3.4 Las cooperativas de viviendas en Francia.....	417
3.5 Las cooperativas de viviendas en Italia.....	421
3.6 Las cooperativas de viviendas en Portugal.....	424
3.7 Las cooperativas de viviendas en España.....	427
IV. Marco legal e institucional de las sociedades cooperativas de viviendas (Anexo).....	431
4.1 Algunas cuestiones jurídicas previas.....	432
4.1.1 Entidades de derecho privado o derecho público.....	432
4.1.2 Carácter civil o mercantil.....	432
4.2 Historia.....	434
4.3 Régimen actual legislativo de las sociedades cooperativas de viviendas.....	436
4.3.1 Genérico.....	436
4.3.1.1 Normativa estatal de carácter general.....	437
4.3.1.1.1 Normativa del régimen de uso y utilización de la vivienda.....	437
4.3.1.1.1.1 Legislación sobre viviendas en arrendamiento.....	437
4.3.1.1.1.2 Del régimen de la propiedad por pisos.....	438
4.3.1.1.3 Normativa sobre las garantías del comprador de vivienda.....	439
4.3.1.1.3.1 Para promotores de viviendas que no son de protección oficial.....	439
4.3.1.1.3.2 Para promotores de Viviendas de Protección Oficial.....	439
4.3.1.1.3.3 Otros.....	439
4.3.1.1.4 Normativa sobre la promoción privada de Viviendas de Protección Oficial.....	439
4.3.1.1.4.1 Normativa básica vigente.....	440
4.3.1.1.4.2 Normas técnicas.....	440
4.3.1.1.4.3 Normas sobre medidas financieras en materia de vivienda.....	441
4.3.1.1.4.3.1 Determinación de los precios de venta y renta. Fijación del módulo.....	441
4.3.1.1.5 Legislación urbanística y de suelo.....	442
4.3.1.1.6 Legislación sobre el mercado hipotecario.....	443
4.3.2 Específico de cooperativas.....	444
4.3.2.1 Constitución Española.....	444
4.3.2.2 Código de comercio.....	445
4.3.2.3 Otra legislación de ámbito estatal.....	445
4.3.2.4 Legislación autonómica.....	446
4.4 Marco institucional en España.....	447
4.4.1 Marco institucional de la vivienda en España.....	447
4.4.1.1 Evolución reciente.....	447
4.4.1.1.1 Organismos públicos de ámbito nacional en materia de vivienda.....	447
4.4.1.1.2 Transferencia de competencias a las Comunidades Autónomas.....	448

4.4.1.2	Marco institucional actual.....	449
4.4.1.2.1	Estado.....	449
4.4.1.2.2	Comunidades Autónomas.....	450
4.4.1.2.3	Ayuntamientos.....	451
4.4.2	Marco institucional de las cooperativas en España.....	451
4.5	Marco legislativo dentro de la Comunidad Económica.....	452
4.5.1	Directivas Comunitarias.....	452
4.5.1.1	Directivas económicas.....	452
4.5.1.2	Directivas que afectan al sector de la vivienda.....	453
4.5.1.3	Sobre el crédito hipotecario.....	454
4.5.2	Legislaciones nacionales.....	454
4.5.3	Instrumentos jurídicos de Derecho comunitario en torno a las empresas de Economía Social.....	456
4.6	Marco institucional europeo.....	457
4.6.1	Organizaciones cooperativas europeas.....	458
	APENDICE I.....	460
	APENDICE II.....	462
V.	CONCLUSIONES.....	465
	BIBLIOGRAFIA.....	508

PROLOGO

El presente trabajo pretende el estudio de las sociedades cooperativas de viviendas en España, en detalle, desde el punto de vista empresarial y con especial incidencia en los aspectos financieros. Para ello se analizan cuestiones como la formación del resultado, la estructura financiera, la captación de recursos, el mercado financiero; y ligado a todo ello aspectos que superan a la propia cooperativa de viviendas como a cualquier empresa inmobiliaria.

La cooperativa de viviendas incorpora una forma societaria determinada con unas normas de funcionamiento que la caracterizan como empresa de participación y sociedad de personas. Con todo, su rasgo operativo es el de ser una empresa: una unidad de producción o de formación de utilidad para sus socios y para el resto de la sociedad.

El contenido fundamental del trabajo lo constituye el análisis empresarial de la sociedad cooperativa de viviendas desde la óptica que proporciona la metodología de la administración de empresas.

Ahora bien, la extensión del trabajo acometido requiere acotar la parcela de estudio centrándola en los aspectos financieros; aunque es inevitable la referencia a los principios cooperativos que impregnan su actividad, y al procedimiento formal y de comportamiento societario de la entidad, que regulado legalmente, caracteriza y configura las relaciones internas y externas de la misma. Asimismo se otros aspectos: una breve referencia al cooperativismo de viviendas en Europa, analizando los principales modelos y las configuraciones empresariales que conllevan.

El trabajo se estructura en cinco partes:

- I.- Introducción y fundamentos.
- II.- Estudio de la cooperativa de viviendas como empresa.
- III.- Las cooperativas de viviendas en Europa.
- IV.- Anexo sobre el marco legislativo e institucional de la cooperativa de viviendas.
- V.- Conclusiones.

La primera parte del trabajo, trata de delimitar la sociedad en estudio: el concepto de cooperativa de viviendas en España, el objetivo que persiguen y los núcleos de formación de las mismas. Se exponen las distintas acepciones

de la cooperativa de viviendas en el contexto internacional, y algunas clasificaciones relevantes. Asimismo se incide en la relación de inclusión del cooperativismo de viviendas y construcción en la denominada Economía Social, y las ventajas derivadas de la promoción de viviendas en régimen cooperativo.

La segunda parte del trabajo abarca un estudio detallado de la sociedad cooperativa de viviendas como empresa: diferenciada de otras formas no sólo por el sector donde actúa, sino por su forma societaria -estrechamente regulada- y por su caracterización como empresa de participación frente a las convencionales empresas capitalistas -públicas y privadas-.

Dentro de la segunda parte se pueden distinguir diversos epígrafes y subepígrafes, que con distinto nivel de detalle tratan: en primer lugar, los conceptos de empresa y de empresa cooperativa, así como las naturalezas y peculiaridades distintivas de las cooperativas de viviendas de otros tipos de cooperativas. En segundo lugar el procedimiento formal que regula el funcionamiento de esta sociedad y sus órganos societarios.

Más abajo se trata la función financiera de la empresa cooperativa de viviendas y sus principales características; el objetivo financiero; la generación y posterior distribución del excedente; el análisis de su estructura financiera; el análisis económico-financiero; el estudio del mercado financiero; y la planificación financiera.

El estudio del mercado financiero incluye, entre otros aspectos, la incidencia de las condiciones financieras sobre la inversión en vivienda; una breve referencia histórica a la financiación a la vivienda en España; un estudio de la financiación privilegiada en materia de vivienda y la financiación de viviendas libres; un análisis del mercado hipotecario y del sistema ahorro-vivienda. Todo ello según el orden y nivel de detalle expresado en el índice del presente trabajo.

Por último, se presenta una propuesta de plan contable adaptado a las cooperativas de viviendas, y una referencia a la fiscalidad tanto de la sociedad cooperativa como la que afecta al socio.

La tercera parte incide en los principales modelos europeos de funcionamiento de las cooperativas de viviendas,

remarcando las relaciones entre las distintas manifestaciones, la conexión con las ayudas financieras y los regímenes de propiedad generados.

La cuarta parte la constituye, a modo de anexo, una exposición del marco legal e institucional de las cooperativas de viviendas.

Finalmente la quinta parte recoge de modo sintético las principales conclusiones del trabajo.

AGRADECIMIENTOS

Son numerosas las personas e instituciones que han contribuido, de formas muy diversas, a que este trabajo concluyera -por el momento-, de manera que no es posible hacer una relación exhaustiva de todas ellas. Para todas el más sincero agradecimiento.

En todo caso, agradezco al director del trabajo, el Profesor Dr. Carlos GARCIA-GUTIERREZ FERNANDEZ, sin cuyo estímulo y consejo este trabajo nunca se hubiera realizado.

Mi agradecimiento también a todos mis compañeros del Departamento de Economía y Administración Financiera de la Empresa de la Facultad de Ciencias Económicas y Empresariales de la Universidad Complutense de Madrid, que con su apoyo, colaboración y amistad han facilitado enormemente la tarea.

Mención especial merece la ayuda obtenida de la Escuela de Especialización Profesional de Estudios Cooperativos, que a través de su director, consejo científico y colaboradores han permitido obtener valiosas informaciones y conexiones

con las organizaciones científicas, de documentación, empresariales, y docentes necesarias.

Asimismo, mi reconocimiento también a la Confederación Española de Cooperativas de Viviendas, especialmente a su Presidente D. Alfonso VAZQUEZ FRAILE por la solícita ayuda prestada y el interés que en todo momento ha prestado al presente trabajo. Mi agradecimiento también al Profesor Dr. Pedro MORON BECQUER de la Facultad de Ciencias Económicas y Empresariales de la Universidad Autónoma de Madrid; a D. Fernando ELENA DIAZ de LARCOVI S.A.L.; a Promoción Social de Viviendas S. Coop.; al Banco Hipotecario; y al CIRIEC-España, por toda la ayuda prestada.

Mi reconocimiento también a la propia Facultad, y en especial a su Instituto de Análisis Industrial y Financiero, por las facilidades encontradas.

NO

I. INTRODUCCION Y FUNDAMENTOS

I. Introducción y fundamentos.

1.1 Introducción.

En España, el problema del acceso a la vivienda ha sido especialmente relevante desde el final de los años ochenta, coincidiendo con una etapa de recuperación de la actividad económica. "El problema se manifiesta sobre todo en la evidente desproporción que hay entre los precios medios de las viviendas puestas a la venta y los niveles también medios de las rentas disponibles de las economías domésticas"¹. Todo ello explica el importante desarrollo de las cooperativas de viviendas.

¹ J. RODRIGUEZ LOPEZ: "La política de vivienda en España: una aproximación a los principales instrumentos", Revista Española de Financiación a la Vivienda, N. 12, Primavera 1990, pp. 11-24, p. 12.

1.2 Concepto de Cooperativa de Viviendas².

Según ELENA la cooperativa de viviendas es una "cooperativa de consumidores especializada en el suministro a sus socios de un lugar donde vivir en unión de sus familias(...). Son empresas inmobiliarias propiedad de los usuarios de las viviendas"³.

Dentro del marco legislativo español, se definen por primera vez como categoría específica, distinguiéndolas de otras sociedades cooperativas, en el Reglamento del Régimen de protección a la vivienda de 8 de septiembre de 1939: "se

2 Vid. ALIANZA COOPERATIVA INTERNACIONAL: Readings in Co-operative Housing, Allied Publishers, Bombay, 1973; C.E.M.I.C. (Centro de Estudios Medioambientales y Ciudadanos): Alternativas de vivienda social. Sistemas cooperativos, trabajo mimeografiado realizado por encargo de S.G.V., Madrid, marzo de 1989; S. CARVALLO HERRERA: Cooperativas de habitación, Unión Panamericana, Washington, 1952; CO-OPERATIVE PARTY: Housing Co-operatives- After Ten Years, Co-operative Party, Londres, 1985; M. DIGBY, : Co-operative Housing, The Plunkett Foundation for Cooperative Studies, Oxford, 1978; J. HANDS, : Housing Co-operatives, Ed. Society for Cooperative Dwellings, J. Bellers Press, London, 1975; P. MORON BECQUER: Las cooperativas de vivienda: análisis desde la Economía Pública, Tesis Doctoral, Facultad de Ciencias Económicas y Empresariales, Universidad Autónoma de Madrid, Madrid, 1989; ORGANIZACION INTERNACIONAL DEL TRABAJO (OIT): Las cooperativas de viviendas, OIT, 8ª edición, Ginebra, 1969; UNION NACIONAL DE COOPERATIVAS DE VIVIENDAS: Seminario sobre cooperativas de viviendas, Unión Nacional de Cooperativas de Viviendas, Madrid, 1971; G. VIZ TESIS, : Todo sobre las cooperativas de viviendas, De Vecchi, Barcelona, 1987; y G. VOLLMER-RUPPRECHT, : Housing Co-operatives -A Method of Self-Help, Friedrich-Ebert-Stiftung, Bonn, 1968.

3 F. ELENA DIAZ: "Las tendencias actuales del Cooperativismo de viviendas", en VARIOS AUTORES: Jornadas de estudio sobre cooperativismo, Dirección General de Cooperativas y Empresas Comunitarias, Ministerio de Trabajo, Madrid, 1978, pp. 201-250, p. 203.

considerarán cooperativas las asociaciones que, cumpliendo los requisitos legales, se dediquen a construir casas solamente para sus socios, siempre que su dirección y administración queden a cargo de éstos, y cuyo capital esté constituido por desembolsos de los mismos, sin derecho a percibir dividendos o intereses, y que el número de socios no sea limitado. No perderán el carácter de Cooperativas aunque perciban créditos personales hipotecarios que devenguen interés."⁴

El Reglamento que desarrolla la LEY 52/1974⁵ General de Cooperativas, de 19 de diciembre, incorpora explícitamente dentro de las funciones de la cooperativa de viviendas todas las previsiblemente necesarias para conseguir su objeto social: "se clasificarán como Cooperativas de Viviendas, las que tengan por objeto procurar viviendas y edificaciones y obras complementarias exclusivamente para sus socios y familiares, pudiendo adquirir, parcelar y urbanizar terrenos, obras y servicios que sean necesarios, incluso con la aportación directa y personal del trabajo de sus socios. Podrán incluir en sus fines la conservación y administración y suministro de servicios complementarios o consecuentes de los fines anteriores"⁶.

4 ESPAÑA: REGLAMENTO sobre el Régimen de protección a la vivienda, de 8 de septiembre de 1939, B.O.E., de 2 de octubre, artículo 16.

5 ESPAÑA: LEY 52/1974, de 19 de diciembre, General de Cooperativas, B.O.E., N. 305, del 21, pp. 25956-25966.

6 REAL DECRETO 2710/1978, de 16 de noviembre, Reglamento de aplicación a las Sociedades Cooperativas reguladas por la LEY 52/1974, de 19 de diciembre, B.O.E., Ns. 275, 276 y 277, del 17, 18 y 20.

1.3 Origen de las cooperativas de viviendas.

1.3.1 Objetivo de las cooperativas de viviendas.

Las cooperativas de viviendas son una forma de acceder a la disponibilidad de una vivienda, en régimen cooperativo. El objetivo principal es lograr ventajas económicas para sus socios, lo que no excluye otros objetivos: sociales, culturales o ideológicos.

1.3.2 Entes aglutinadores.

La actividad de promoción inmobiliaria que desarrollan las cooperativas de viviendas se debe a motivaciones económicas y/o sociales comunes a grupos de personas, de las cuales surgen esfuerzos asociados para acometer una actividad empresarial que pretende cubrir sus necesidades satisfactoriamente.

La necesidad de una vivienda adecuada es extensible a gran número de personas. Pero para constituir una cooperativa de viviendas suele ser preciso un vínculo común entre los potenciales socios que permitan aglutinarlos en un proyecto común que requiere cohesión para su desarrollo.

Sin embargo con frecuencia han adolecido de personalismos y voluntarismos en la gestión, que han provocado deficiencias en la consecución de sus objetivos.

Entidades con capacidad de promover la asociación son, entre otras, agrupaciones profesionales (sindicatos, colegios profesionales, etc.), o empresas y organismos públicos para sus empleados, asociaciones, colectivos, etc. Incluso las propias cooperativas de otra naturaleza⁷, entre sus propios socios, y, por supuesto, los grupos de sociedades cooperativas (federaciones, etc.).

En ocasiones el elemento aglutinador y promotor de la cooperativa de viviendas es un equipo de profesionales o promotoras con ánimo de lucro, para aprovechar ventajas de la fórmula cooperativa en tanto que promotora inmobiliaria: tener garantizado de las ventas y algunas ventajas fiscales y financieras.

1.4 Tipología de las sociedades cooperativas de viviendas.

1.4.1 Distintas acepciones de cooperativa de viviendas.

En el contexto internacional, la denominación "cooperativa de viviendas" puede referirse a entidades diferentes por sus actividades y modos de funcionamiento; aunque todas ellas relacionadas con la vivienda.

⁷ ALIANZA COOPERATIVA INTERNACIONAL (Comité de Vivienda): La habitación cooperativa, Alianza Cooperativa Internacional, Estocolmo, 1990, p. 79.

Sintetizando las clasificaciones hechas por la Alianza Cooperativa Internacional⁸, la Organización Internacional del Trabajo⁹ y LASSERRE¹⁰, se pueden agrupar en las siguientes categorías. Cooperativas de:

- acceso a la propiedad individual.
- alquiler simple.
- alquiler atribución.
- ayuda personal mutua.
- crédito a la construcción.
- propiedad colectiva.
- trabajadores de la construcción.

1.4.1.1 Las cooperativas de acceso a la propiedad individual.

Se trata de las cooperativas de viviendas convencionales predominantes en España. Su finalidad es proporcionar viviendas para sus socios, a los que confieren el título de propietarios individuales una vez terminada la construcción; por tanto, cada ex-socio es el responsable directo de las obligaciones financieras que afectan a su vivienda una vez que la ha sido adjudicada, por ejemplo si se produce la subrogación de la hipoteca.

Es frecuente la disolución de la cooperativa una vez adjudicadas las viviendas a los socios. Sin embargo, se puede dar el caso de la permanencia cuando los servicios y zonas comunes siguen siendo propiedad de la sociedad

⁸ Ibid., p. 109.

⁹ ORGANIZACION INTERNACIONAL DEL TRABAJO (OIT): Las cooperativas de viviendas..., "opus cit.", pp. 8 y ss.

¹⁰ G. LASSERRE: El cooperativismo, Oikos-Tau, Barcelona, 1972, pp. 52 y ss.

cooperativa; son las denominadas de hipoteca múltiple por la Alianza Cooperativa Internacional.

1.4.1.2 Las cooperativas de alquiler simple.

Son aquellas en las que el socio es arrendatario de la vivienda que ocupa, si bien es copropietario del inmueble. Las aportaciones del socio tienen carácter de alquiler: cubren la contraprestación financiera de los préstamos que le hayan sido concedidos a la sociedad, por lo que su importe disminuye cuando se amortizan. La sociedad cooperativa sobrevive encargándose de la gestión y conservación. Los socios participan, aunque no gozan de un derecho privilegiado de uso que puedan transmitir.

Esta modalidad tiene una amplia implantación en Francia, no conociéndose por el momento en nuestro país.

1.4.1.3 Las cooperativas de alquiler atribución.

Son una fórmula ecléctica entre las dos anteriores; una vez acabada la construcción de las viviendas el socio es arrendatario: paga un alquiler para cubrir los intereses y la amortización de los préstamos pendientes, teniendo normalmente además a su cargo la conservación, mantenimiento y reparaciones. Amortizadas las deudas con terceros, los socios propietarios pasan a ser propietarios disolviéndose la sociedad cooperativa.

Es una fórmula utilizada en Francia.

1.4.1.4 Las cooperativas de ayuda personal mutua.

Con esta acepción, un tanto ambigua, se denominan a las cooperativas generalmente formadas por pequeños grupos de personas que tras un periodo de tiempo de estudio sobre distintos aspectos del problema de la vivienda y su posible solución, se organizan cooperativamente como equipos de trabajo para construir las casas que necesitan.

Es una fórmula en la que se combinan dos fases del proceso económico: producción y consumo; y resulta especialmente adecuada para personas necesitadas de vivienda y que estén dispuestas a construirlas ellas mismas.

En este grupo se pueden configurar distintas modalidades¹¹, según que participen en la construcción sólo los familiares u otros; según que reciban asesoría técnica o no. Una experiencia significativa es, por ejemplo, la que promueve el Banco Mundial que facilita la vivienda con sus servicios básicos; y posteriormente los interesados se ocupan de ampliarlas en régimen cooperativo.

11 P. MORON BECQUER: Las cooperativas de vivienda..., "opus cit."; y ALIANZA COOPERATIVA INTERNACIONAL (Comité de Vivienda): La habitación..., "opus cit.", pp. 63 y 94.

1.4.1.5 Las cooperativas de crédito a la construcción.

Como su nombre indica se trata de cooperativas de crédito que prestan recursos financieros -fundamentalmente préstamos hipotecarios- para construir o adquirir viviendas. La captación de recursos de estas cooperativas proceden de los depósitos hechos por los socios u otras personas o instituciones, así como de las participaciones en el capital social de los socios, que suele establecerse en un porcentaje fijo sobre el coste de la vivienda que desea financiar.

Tienen gran importancia en Gran Bretaña¹². En España el crédito cooperativo orientado hacia la vivienda ha sido marginal, aunque hay algunos testimonios¹³.

1.4.1.6 Las cooperativas de propiedad colectiva.

Son cooperativas que confieren a sus socios el uso de las viviendas a medio camino entre el alquiler y la propiedad individual y cuyas otras características varían según los países. En efecto, el socio es más que un arrendatario: posee un derecho de uso privilegiado sobre una vivienda, que puede transmitir mediante la venta de su participación en la cooperativa, lo cual plantea posibles operaciones especulativas; por lo que se suele limitar el

¹² En ese país se denominan "Building Societies".

¹³ P. MORON BECQUER: *Las cooperativas de vivienda...*, "opus cit.", p. 138.

precio de venta y requerir la aceptación del comprador por parte de la cooperativa.

La sociedad cooperativa conserva la propiedad de los inmuebles, configurándose como una organización de carácter permanente que crea, alrededor de la vivienda, toda una posible gama de servicios complementarios. En España esta fórmula no ha cuajado¹⁴.

1.4.1.7 Las cooperativas de trabajadores de la construcción¹⁵.

Se trata de cooperativas en las que predomina el carácter de producción. Los socios son trabajadores de la industria de la construcción; siendo, por tanto, una cooperativas de proveedores de trabajo o de trabajo asociado, cuyo objetivo primordial es crear y mantener puestos de trabajo. Son cooperativas de trabajadores de viviendas, y pueden ser promotoras de cooperativas de consumidores de viviendas¹⁶.

1.4.1.8 Otras modalidades.

Recientemente se perfilan nuevas modalidades de actividad susceptibles de incorporarse a las cooperativas de

14 TRABENCO fue una experiencia que fracasó por decisión de su Asamblea General que acordó adjudicar a los socios las viviendas en régimen de propiedad individual.

15 ALIANZA COOPERATIVA INTERNACIONAL (Comité de Vivienda): La habitación..., "opus cit.", p. 77.

16 P. MORON BECQUER: Las cooperativas de vivienda..., "opus cit.", p. 121.

viviendas a modo de productos inmobiliarios complementarios de las mismas.

a) Las sociedades cooperativas proveedoras de aparcamientos en grandes ciudades¹⁷.

b) Las sociedades cooperativas que se ocupan de la rehabilitación de edificios (fomentadas en los últimos años en nuestro país mediante ayudas y subvenciones de diferente naturaleza) por el deseo de la población de volver a las zonas céntricas de algunas ciudades¹⁸.

c) Las sociedades cooperativas que explotan los huertos de ocio activo, como fórmula de facilitar espacios para la jardinería y la horticultura.

c) Las sociedades cooperativas de urbanizadores¹⁹ del País Vasco, que asocian a propietarios de terrenos urbanizables, a los ayuntamientos y a los futuros interesados en una vivienda.

d) Las sociedades cooperativas mixtas al estilo canadiense que asocian a cooperativas de crédito a la construcción, cooperativas de construcción de viviendas y cooperativas de usuarios y adquirentes. Han construido,

17 F. ELENA DIAZ: "Las tendencias...", "opus cit."

18 P. MORON BECQUER: Las cooperativas de vivienda..., "opus cit.", p. 141.

19 I. URIBARRI: "Panorama y reflexión sobre las cooperativas de viviendas", Cuartas Jornadas de Cooperativas de Euskadi, Servicio Central de Publicaciones del Departamento de Presidencia, 1984, pp. 107-124.

entre otros, las residencias universitarias de muchas ciudades²⁰.

e) Los "clubs" de inversión inmobiliaria de la Gran Bretaña que asocian a personas que promueven viviendas a través de sociedades cooperativas para su posterior venta; aunque esta modalidad no se consideraría como una cooperativa de viviendas por el marco jurídico español.

1.4.2 Algunas clasificaciones.

En un primer momento histórico las cooperativas de viviendas se autogestionan, acometiendo los socios incluso la construcción de las viviendas. La autoconstrucción tiene importancia en los países del tercer mundo, siendo menos representativa en los países desarrollados, dado que la actividad profesional y social de los socios, así como el ritmo de vida, no permiten acometer de esa forma las tareas de construcción. La alternativa a la autoconstrucción es encargar a terceros la misma, pudiendo ser éstos asalariados o una empresa constructora.

Las cooperativas que no quieren hacerse cargo de la gestión de la misma, bien porque no disponen medios para contratar personal profesionalizado o por otras causas, suelen encomendar ésta a un gestora experta en gestión

20 M. BOUCHARD: La fonction de relations avec les membres dans les regroupements de cooperatives d'habitation au Quebec, Ecole des Hautes Etudes Commerciales, Centre de Gestion des Cooperatives, Quebec, 1983.

inmobiliaria en general o de cooperativas de viviendas en particular. Abundan las cooperativas que son promocionadas por determinados organismos, no haciéndose cargo de la gestión del proyecto. Dentro de éstas -e igualmente dentro de las cooperativas autogestionadas-, podemos distinguir según los entes que han promovido la cooperativa: sindicatos, colegios profesionales, etc.

* La actividad productiva de las sociedad cooperativa puede ser:

- La promoción de viviendas.
- La construcción de viviendas.
- La conservación de viviendas.
- la administración de viviendas.
- La rehabilitación de viviendas.

* La adjudicación de las viviendas a los socios de las cooperativas puede ser hecha en régimen:

- de propiedad privada.
- de asignación temporal.

* La proyección temporal de las sociedades cooperativas de viviendas puede ser:

- Unifásicas: cuando se disuelve una vez que han suministrado los servicios (generalmente viviendas) a los socios.
- Plurifásicas: cuando trascienden a los socios que la constituyeron, produciéndose sucesivas entradas y salidas de socios.

Este trabajo pretende abarcar todas las clases de sociedades cooperativas de viviendas. Sin embargo, lo que se trata se refiere fundamentalmente a los aspectos financieros, que en última instancia afectan a los

empresarios de este tipo de entidades productivas: los socios cooperativistas, sean ellos mismos los que gestionan, constituyen, promueven, etc.; o sean otros.

1.5 Economía social y cooperativismo de viviendas y de construcción²¹,

- 21 Vid. E. BALLESTERO: Economía social y empresas cooperativas, Alianza Universidad, Madrid, 1990; J. BAREA: "Concepto y agentes de la Economía Social", CIRIEC España, N. 8, octubre 1990, pp. 109-117; E. BOETTCHER: Las cooperativas: concurso de ideas- un reto europeo-, Institut für Genossenschaftswesen der Westfälischen, Wilhelms-Universität Münster, Münster, 1986; A.M. CALETTI: Iniciación, desarrollo, y porvenir del cooperativismo, INTERCOOP, Buenos Aires, 1983; L.A. CARELLO: cooperativismo y economía social, INTERCOOP, Buenos Aires, 1986; CENTRE PEL DESENVOLUPAMENT DE L'ECONOMIA SOCIAL: La economía social y la democratización de la iniciativa económica, Centre pel Desenvolupament de l'Economia Social, Barcelona, 1987; J. DEFOURNY: Les nouvelles coopératives dix ans après, Université de Liège, Liège, 1985; DIRECCION GENERAL DE COOPERATIVAS Y SOCIEDADES LABORALES del MINISTERIO DE TRABAJO Y SEGURIDAD SOCIAL: Jornadas de estudio sobre Cooperativismo, Madrid, Servicio de Publicaciones del Ministerio de Trabajo y Seguridad Social, 1978; C. GARCIA-GUTIERREZ FERNANDEZ: "La economía social o la economía de las empresas de participación (las sociedades cooperativas y laborales)", en Homenaje a M^a Angeles Gil Luezas, Madrid, AC, 1991, pp. 195-216; P. KAMINSKI, J.P. Le BIHEN, y C. LEBORGNE: L'Economie Sociale en évolution: transformation des organismes maintien de leur identité, 7^e colloque de l'ADDES (Association pour le Développement de la Documentation sur l'Economie Sociale), Le Colloque, Paris, 1990; G. LEJARRIAGA PEREZ DE LAS VACAS: La Sociedad Anónima Laboral como forma de empresario: aspectos financieros (Incidencia de las innovaciones introducidas por la Ley 19/1989 de Reforma de la Legislación Mercantil en materia de sociedades). Tesis Doctoral. Departamento de "Economía y Administración Financiera de la Empresa", Facultad de Ciencias Económicas y Empresariales de la Universidad Complutense de Madrid, septiembre de 1990; J.L. MONZON CAMPOS, y J. BAREA: Libro Blanco de la Economía Social. Informe Monzón-Barea, Ministerio de Trabajo y Seguridad Social, Madrid, 1991; J.L. MONZON CAMPOS: "La Economía Social en España", CIRIEC España, N. 0, enero-mayo 1987; P. OUTREQUIN: Les entreprises alternatives, Syros, Paris, 1986; VARIOS AUTORES: Le fait coopératif et mutualiste: actes du colloque pluridisciplinaire, Limoges, 12, 13, 14 novembre 1981, UER des Lettres et des Sciences Humaines, Limoges, 1983 e I. VIDAL: "La necesidad de una unidad de análisis para el estudio de la Economía Social en España", CIRIEC España, N. 2, octubre-diciembre 1987, pp. 91-104.

1.5.1 Aproximación al concepto de la economía social.

1.5.1.1 Concepto de economía social.

En los últimos años comienza a extenderse el término de "Economía Social" dentro del ámbito económico y social, para hacer referencia a un conjunto de empresas e instituciones que presentan unas connotaciones específicas que permiten diferenciarlas de las empresas convencionales pertenecientes a los sectores público y privado. Sin embargo su contenido no se encuentra definido con claridad.

El término se toma de la doctrina francesa²², que abarca tres categorías diferentes: las cooperativas, las mutuas y las asociaciones. Sus características comunes y diferenciadoras del resto pueden describirse como la toma de decisiones democrática, la libertad de adhesión, la ausencia de ánimo de lucro y la irrepartibilidad de las reservas.

En Alemania surge el concepto de economía de interés general ("Gemeinwirtschaft"), que engloba, además de las

22 vid. F. BOURSIER: *L'Economie Sociale: mythes et réalités*, Chronique Sociale, Lyon, 1984; D. BESSE: *Histoire illustrée de l'économie sociale*, FONDES, Paris, 1987; F.V. CHULIA: "Perspectiva jurídica de la Economía Social en España", CIRIEC España, N. 2, octubre-diciembre 1987; M. GRIMA, T. VERDIER, R. JEANTET "et alii": "A la recherche de l'économie sociale", pp. 3-25, dans "L'économie sociale: entre étatisation et capitalisme", Cahiers Français, mayo-junio 1985, N. 221, pp. 2-72; y 8 suplementos; M. MAREE: *Economie sociale et renouveau coopératif. Définition et problèmes de financement*, CIRIEC, Liège, 1983; y A. NEURRISSE: *L'Economie Sociale*, Presses Universitaires de France, Paris, 1983;

organizaciones incluidas por el término francés, a las empresas públicas²³.

En España, si bien el término de economía social goza de aceptación y difusión, no tiene tan delimitado el contenido como en los casos anteriores, debido en parte a la configuración de un marco legislativo diferente. No hay una definición precisa de este término, y además, la expresión resulta redundante, ya que cualquier organización económica que se ocupa de la producción y distribución de bienes y servicios presenta una vertiente social inherente. Según esto, "la economía social, en su sentido amplio, debería incluir a todas aquellas organizaciones económico-sociales que tienen vinculación con la sociedad"²⁴.

Con todo, se suelen incluir como pertenecientes las siguientes organizaciones:

- "1.- Las cooperativas de todas las clases y objeto social, que sin duda son el núcleo común de este sector. Estas empresas son suficientemente conocidas en todos los países, con independencia del sistema económico dominante, con más de cien años de historia, y que en España tienen personalidad propia por definición legal a partir del año 1931.
- 2.- Las asociaciones con finalidad económica, que habiendo surgido con anterioridad al movimiento cooperativo, o paralelamente a éste, han elegido fórmulas organizativas distintas o han mantenido las anteriores. Entre ellas son conocidas las Hermandades de Agricultores y Ganaderos, Cofradías de Pescadores, Cajas de Ahorro y Sociedades de Ayuda Mutua, así como restos de gremios y

23 W. HESSELBACH: Las empresas de la economía de interés general, Siglo XXI, México, 1978.

24 C. GARCIA-GUTIERREZ FERNANDEZ: "La economía social...", "opus cit.", p. 196.

organizaciones corporativas, no estrictamente representativas.

- 3.- Nuevas realidades económicas de carácter social, nacidas en los últimos años, que responden a circunstancias específicas propias del actual sistema económico. Entre estas las más conocidas en nuestro país son las Sociedades Laborales, Las Sociedades Agrarias de Transformación y APAS²⁵, las Asociaciones de actividad económica para el ocio, tiempo libre o turismo social, etc."²⁶.

Esta delimitación, que no incorpora a la empresas públicas, se sustenta, entre otras, por razones como las aportadas por el Profesor MONZON²⁷, que hacen hincapié en la distinta naturaleza de unas y de otras.

Ante la heterogeneidad de las organizaciones englobadas en el término, tanto en su naturaleza jurídica como en su funcionamiento, se pueden distinguir dentro de la economía social y como núcleo de ella a las denominadas empresas de participación, que se pueden definir de una manera amplia como aquellas en las que se da una "participación democrática en la fijación de los objetivos de la empresa por parte de los que protagonizan los correspondientes

²⁵ Agrupaciones de Productores Agrarios.

²⁶ S. REYNA FERNANDEZ: "La economía social en España", en MINISTERIO DE TRABAJO Y SEGURIDAD SOCIAL: II Jornadas de Estudio sobre Economía Social, celebradas en Torremolinos, marzo 1988, Colección Encuentros, Centro de Publicaciones del Ministerio de Trabajo y Seguridad Social, Madrid, 1988, pp. 124-5. Similar es la delimitación del contenido de este término realizada por ALONSO SOTO en: F. ALONSO SOTO: "Las cooperativas como protagonistas de la Economía Social", en VARIOS AUTORES: Jornadas de Estudio sobre Universidad, Cooperativismo y Economía Social, Dirección General de Cooperativas y Sociedades Laborales, Centro de Publicaciones del Ministerio de Trabajo y Seguridad Social, Colección Encuentros, Madrid, 1986, pp. 295-98.

²⁷ J.L. MONZON CAMPOS: "La Economía Social...", "opus cit", p. 22.

procesos productivos"²⁸. Son empresas que incorporan las notas distintivas de la libertad de participar en los procesos productivos, la igualdad en la capacidad de establecer objetivos generales y la justicia en la distribución del valor añadido generado.

1.5.1.1.1 Las sociedades cooperativas y el lucro.

Una nota que se les atribuye a las cooperativas dentro de la teoría francesa es la ausencia de ánimo de lucro. Sin embargo, la denominación de economías no lucrativas no es satisfactoria. "La ganancia o excedente es un objetivo irrenunciable, y una de las justificaciones fundamentales, de cualquier actividad productiva organizada; sea ésta pública, privada o de economía social. Otra cosa es cómo ha de repartirse ese excedente."²⁹

Para AGUILAR GARCIA³⁰ la ausencia de lucro se refiere al precedente de la intermediación. Según el Profesor GARCÍA-GUTIÉRREZ, con la expresión se quiere notar la ausencia de lucro de unos socios a costa de otros, siendo

28 C. GARCÍA-GUTIÉRREZ FERNÁNDEZ: "La economía social...", "opus cit", p. 197.

29 F.J. PERIS BONET: "Economías del Non-Profit y Presentación CIDE", CIRIEC España, N° Extraordinario, septiembre 1990, pp. 16-22, p. 16.

30 M. AGUILAR GARCÍA: "Las cooperativas de viviendas, disposiciones comunes y específicas", Revista de Derecho Notarial, N. 7, abril-junio 1972, Madrid, pp. 7-64.

compatible con el deber de maximizar las prestaciones a los mismos³¹.

1.5.1.2 La cooperativa de viviendas como agente de economía social.

Como se ha visto, las cooperativas de viviendas procuran crear situaciones de ventaja para sus socios respecto a las ofrecidas por el mercado, ya sea en la provisión de bienes o servicios o en oportunidades de trabajo y producción; toda vez que los socios, a través de la sociedad cooperativa, asumen el papel de determinados agentes del del circuito económico. Por tanto, las cooperativas de viviendas desarrollan una función integradora y complementaria de la economía de los socios.

Disponen de características necesarias para contribuir a ordenar el mercado de la vivienda de manera que pueda desarrollarse de forma adecuada y que la distribución de la renta pueda evolucionar de forma más participativa. En general cumplen un papel importante en el desarrollo de la persona dentro de un orden económico de competencia.

31 C. GARCIA-GUTIERREZ FERNANDEZ: "Estudio del régimen económico y de la contabilidad de la empresa cooperativa en relación con la Ley 3/1987, de 2 de abril, General de Cooperativas", *Revista de Estudios Cooperativos*, Ns. 54 y 55, octubre 1988, pp. 169-224.

1.5.1.3 La función social de las cooperativas de viviendas.

1.5.1.3.1. La vivienda como bien social.

La vivienda es un bien social ampliamente reconocido y reivindicado; enunciado en la "Declaración Universal de los Derechos Humanos"³², y en la Constitución Española³³ de 1978.

En consecuencia, la cooperativa de viviendas desarrolla una función social por lo que respecta a su producto: las viviendas.

1.5.1.3.2. La contribución a la Política Social de Vivienda.

Sin duda es importante la contribución de las cooperativas de viviendas a la consecución de ciertos objetivos de la política de vivienda. Ciertamente las cooperativas han servido frecuentemente como instrumento eficaz para resolver problemas macroeconómicos en el sector de la vivienda; y por ello se les ha asignado un papel que no les corresponde de manera específica. Los poderes públicos, la Administración Pública es la encargada de resolver los problemas sociales, como la adecuación de la oferta de vivienda a la demanda de la sociedad.

32 ORGANIZACION DE NACIONES UNIDAS: "Declaración Universal de Derechos Humanos", ONU, 1948, artículo 25.

33 ESPAÑA: CONSTITUCIÓN ESPAÑOLA, aprobada por las Cortes Generales el 31 de octubre de 1978, B.O.E., N. 311.1, de 31 de diciembre., artículo 50.

Con todo, aunque las cooperativas de viviendas no tienen por qué constituir un sector propio, exclusivo, ni especializado, si son coprotagonistas del desarrollo de la promoción de Viviendas de Protección Oficial. De esta forma descargan a las Corporaciones Públicas de gran parte de sus responsabilidades de ejecución, con lo que pueden contribuir a la eficiencia del gasto público³⁴.

En estos casos se debe exigir de la Administración Pública todas las ayudas establecidas, reguladas y por regular; ahora bien, no por ser cooperativas sino por tener derecho a ellas y en la misma medida que otras empresas que también ejecutan la política de vivienda de la Administración Pública.

En este sentido, está regulada la posibilidad de que las cooperativas de viviendas puedan desempeñar el papel de promotor público en algunos supuestos; pudiendo, por tanto, actuar en coordinación con las administraciones públicas³⁵. Así pues, pueden ser un instrumento eficaz al servicio de los municipios para paliar la recesión en la construcción y oferta de viviendas accesibles a la población de menores rentas³⁶, ante una coyuntura de estancamiento de la promoción pública de viviendas dirigidas a esos estratos.

34 P. MORON BECQUER: Las cooperativas de vivienda..., "opus cit.", p. 563.

35 Ver más abajo el apartado 2.3.6.2.4.3.1 sobre la condición de promotor público 3

36 J.L. MARTIN MARTIN: "Municipios y cooperativismo de viviendas", en I Jornadas Nacionales de Cooperativismo y Municipio, Zaragoza, 1985.

En todo caso, el carácter participativo de la cooperativa de viviendas, como cooperativa, y las instituciones que promueven estas sociedades son argumentos que permiten afirmar el destacado papel social de estas entidades en el sector inmobiliario.

1.5.1.4 Las empresas de la economía social y la realización del mercado europeo sin fronteras.

El papel de las cooperativas ha sido ampliamente reconocido por las instituciones de la Comunidad Europea³⁷. Se ha llegado a conferir el distintivo de interlocutores permanentes a las asociaciones cooperativas europeas, invitándolas en los procesos de concertación y coordinación para la emisión de normas. En este sentido está prevista su participación en la elaboración e implantación de la política regional y de desarrollo, y se pretende promover a las sociedades cooperativas como instrumento para la mejora duradera de las regiones desfavorecidas.

37 Algunos documentos al respecto son EUROPEAN COMMUNITIES: "Resolution on cooperatives in the European Community, of Wednesday, 13 April 1983", Official Journal of the European Communities, N. C 128/51, of 16 May 1983, pp. 51-52; COMUNIDADES EUROPEAS. PARLAMENTO EUROPEO: Informe sobre cooperativas y el movimiento cooperativo en la política de desarrollo, Oficina de publicaciones oficiales, Luxemburgo, 1988; COMUNIDADES EUROPEAS. COMISION: Las empresas de la economía social y la realización del mercado europeo sin fronteras: comunicación de la Comisión al Consejo, CIRIEC España, Valencia, 1990; COMUNIDADES EUROPEAS. COMITE ECONOMICO Y SOCIAL: L'économie coopérative, mutualiste et associative. Contributions à la construction de l'Europe, Comité Economique et Social des Communautés Européennes, Bruxelles, 1987.

Además la Comunidad alienta el trabajo en fórmula de asociación cooperativa por su contribución a la realización de los objetivos de la política comunitaria, y formaliza la previsión de ayudas a las cooperativas para sus requerimientos de educación, formación y promoción así como determinadas facilidades de acceso a los fondos y a los instrumentos comunitarios³⁸.

Por lo que se refiere a las cooperativas de viviendas, su contribución a la meta del mercado único -a través de los distintos regímenes de propiedad que conlleva-, aparece indiscutible si se tiene en cuenta la previsible, por un lado, movilidad laboral en la Comunidad Europea durante los próximos años y, por otro lado, la inmigración de personas procedentes de los países del este de Europa y de los países árabes.

1.5.2 Ventajas de la sociedad cooperativa para ayudar a resolver el problema de la vivienda³⁹.

Las dificultades actuales para la obtención de vivienda son debidas, en buena parte, al vertiginoso crecimiento de los precios de las viviendas de promoción libre, como consecuencia de la expansión inmobiliaria producida en las principales concentraciones urbanas, y de la reducción de la

38 COMUNIDADES EUROPEAS: "Resolution on cooperatives...", "opus cit."

39 vid. ALIANZA COOPERATIVA INTERNACIONAL (Comité de Vivienda): La habitación..., "opus cit".

oferta de vivienda de protección oficial y la consecuente reducción de la promoción pública de viviendas.

Ante este panorama las cooperativas de viviendas aportan ventajas de orden económico, financiero, técnico y social que pueden producir competencia significativa frente a otros modos de promoción de viviendas convencionales.

1.5.2.1. Influencia a través de la actividad de construcción.

A pesar de la pequeña aportación del sector inmobiliario de la vivienda residencial al Producto Interior Bruto, la construcción de viviendas contribuye fuertemente a la creación de riqueza, creando empleo y renta en las industrias subsidiarias -línea marrón, línea blanca, etc.- y, por tanto, también a poder explicar, en parte, las magnitudes de la producción del país.

Efectivamente, el sector de la construcción tiene un efecto multiplicador sobre la creación de puestos de trabajo mayor que el de cualquier otra actividad productiva⁴⁰.

⁴⁰ Según estudios recientes, y con datos recogidos de MAGRIÑA, se estima la generación de puestos directos - sin considerar los puestos indirectos-:

- por cada vivienda construida: cuatro puestos de trabajo.
- por cada 200 m² de locales comerciales construidos: dos puestos de trabajo.
- por cada 200 m² de terreno urbanizado: un puesto de trabajo.

vid. J. MAGRIÑA: "Aportación al Proyecto de Ley Fiscal de cooperativas", Jornadas Jurídicas del Cooperativismo de viviendas, Valencia, 1989, p. 6.

Por otro lado, fomentan el ahorro y lo canalizan hacia la financiación de la construcción; al reducir la especulación por reducción del número de intermediarios, permiten regular los precios y las condiciones de las zonas en donde actúan.

En otro orden de cosas organizan la demanda en grupos homogéneos, y tienen su producción previamente comprometida, lo que atenúa las inadecuaciones entre la oferta y la demanda de viviendas que se dan por la rigidez de la primera.

1.5.2.2. Ventajas de tipo económico.

La principal ventaja del socio al pertenecer a una cooperativa de viviendas es el ahorro que obtiene en la promoción de su vivienda, al conseguir disponer de ella a un precio que no es de mercado, ya que se reduce en los márgenes que cargarían los posibles intermediarios.

Además el precio de las viviendas se ve reducido por el retorno procedente de los beneficios de las venta de los locales comerciales si los hay; además de otras posibles ventajas derivadas de un tratamiento favorable y, si la cooperativa es fiscalmente protegida, de los posibles beneficios fiscales.

Las posibles ventajas financieras de la promoción de viviendas a través de una cooperativa serán función su

capacidad para negociar recursos con mejores condiciones que cada socio individualmente considerado, basadas en la mayor confianza que ofrece la sociedad cooperativa respecto de sus socios ante las entidades financieras y ante los entes públicos⁴¹. Además, la fiscalización del cumplimiento de los compromisos de los prestatarios finales -los socios de la cooperativa- correrá a cargo de la sociedad cooperativa.

Es preciso remarcar que las cooperativas de viviendas, al organizar la demanda -de por sí heterogénea y dispersa- y tratar de ajustarla en función de las limitaciones y necesidades económicas, financieras, y sociales de sus socios, trata de aprovechar las diferentes ayudas financieras públicas, y así define el proyecto. De este modo es posible conseguir un mejor uso de las viviendas y una más eficiente gestión de las Comunidades de Propietarios que se formen.

1.5.2.3. Función urbanística y de habitat.

La concepción de la construcción de las cooperativas de viviendas responde a un proyecto integral de las necesidades de los socios. De ahí nace la idea de barrio o núcleo integrado cooperativo, concebido no sólo como vivienda, sino como hábitat⁴².

⁴¹ DESWOS (GERMAN DEVELOPMENT ASSISTANCE ASSOCIATION FOR SOCIAL HOUSING): Premember Education Course for Housing Cooperatives, German Development Assistance Association for Social Housing, 2. ed., Cologne, 1979, p. 11.

⁴² Como ejemplos se pueden citar las aldeas cooperativas del Sinaí (los Moshav Shitufi israelíes), y como

La construcciones y edificaciones propias de las cooperativas de viviendas ayudan a crear un entorno vecinal adecuado a las características socio-económicas y culturales de sus socios; y respecto de otro tipo de promotores, tratan de facilitar la posterior vida en comunidad defendiendo el medio ambiente y tratando de regular la composición demográfica⁴³.

Si la atención al hábitat es una preocupación de las cooperativas se puede conseguir un enriquecimiento posterior de la vida cotidiana⁴⁴ y el desarrollo de una infraestructura, de servicios y de zonas verdes. En otro orden de cosas, se puede fomentar las actividades culturales y recreativas⁴⁵, al vincular a la vivienda otras variables condicionantes del bienestar: nivel de educación, sanidad, deporte, ocio, etc. y merced a las necesarias reuniones periódicas de los socios.

Las ventajas se manifiestan también en el diseño de las viviendas. El propósito del proyecto cooperativo es sustituir al promotor en la elección sobre la forma y características de las de viviendas: en la cooperativa

experiencia más cercana el Núcleo Integrado Cooperativo de Tres Cantos.

43 I. URIBARRI: "Panorama...", "opus cit."

44 C. LAMURE: Adaptación de la vivienda a la vida familiar, Editores Técnicos Asociados S.A., Barcelona, 1980 y DIRECCION GENERAL DE ARQUITECTURA Y VIVIENDA DEL MINISTERIO DE OBRAS PUBLICAS Y URBANISMO: Individuo y vivienda, Centro de Publicaciones del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo, Madrid, 1985.

45 ALIANZA COOPERATIVA INTERNACIONAL (Comité de Vivienda): La habitación..., "opus cit.", p.91.

deciden, democráticamente, los usuarios mediante una estrecha colaboración con los técnicos, los arquitectos. Así pues, la vivienda se concibe para ser habitada, no para ser vendida.

Finalmente, se favorece una adecuada urbanización entendida como "una perspectiva global e integradora de todo lo que se refiere a la relación del hombre con el medio en que se desenvuelve y que hace de la tierra, del suelo, su eje operativo"⁴⁶.

1.5.2.4. Consideración de los intereses individuales y desarrollo del proyecto de un modo participativo⁴⁷.

La promoción de viviendas en forma cooperativa posibilita influir en la forma de la construcción: tanto en lo que se refiere a calidades y acabados, como a elementos comunes de los edificios o de la urbanización; además lleva un control sobre el proceso de ejecución de obras, y en definitiva todo aquello derivado de la capacidad de decisión sobre la marcha de la promoción.

46 T. RAMON FERNANDEZ: Manual de derecho urbanístico, Publicaciones Abella, Madrid 1980, p. 13.

47 DESWOS (GERMAN DEVELOPMENT ASSISTANCE ASSOCIATION FOR SOCIAL HOUSING): Premember..., "opus cit.", p. 11.

La cooperativa de viviendas capacita a los socios para identificarse con el proyecto de promoción, el cual proporciona un desarrollo personal, al comprometerse en la solución de los problemas con éxito⁴⁸.

48 ALIANZA COOPERATIVA INTERNACIONAL (Comité de Vivienda):
La habitación..., "opus cit.", p. 91.

II. ANALISIS DE LA COOPERATIVA DE VIVIENDAS COMO EMPRESA.

II. Análisis de la cooperativa de viviendas como empresa.

2.1 La cooperativa de viviendas como empresa.

2.1.1 Introducción.

El objetivo de este trabajo es estudiar la aplicación de la economía de la empresa a una forma de sociedad determinada, y , por tanto, con unas características y especificaciones actualizadas y por ello concretas: la sociedad cooperativa, y más concretamente la sociedad cooperativa de viviendas. Con todo su rasgo operativo es el de ser una empresa: es una unidad de producción o de formación de utilidad para sus socios y para el resto de la sociedad.

El funcionamiento de ésta, como el de cualquier empresa, está caracterizada por el sector de actividad en el que opere, deberá poseer, por tanto, los mismos procedimientos y técnicas que las empresas públicas y privadas de su mismo sector productivo, y para esto es conveniente conceder la debida importancia a la capacitación y especialización de los directores, gerentes y técnicos.

Sin embargo la actuación empresarial de la cooperativa, va a estar marcada, no tanto por su revestimiento jurídico, sino por su concepción de la realidad económica y de cual debe ser la función y la dinámica de las unidades empresariales.

Son pues dos las realidades que se unen en una sociedad cooperativa: su carácter de cooperativa, con las implicaciones que conlleva; y su carácter empresarial. Ambos aspectos no pueden ser olvidados ni relegados en función del otro. En el difícil equilibrio entre ambos, que como ya se ha dicho se condicionan mutuamente, está la clave del éxito de estas organizaciones socioeconómicas.

Así pues, según lo expuesto es conveniente insistir en los conceptos de empresa y de sociedad cooperativa.

2.1.2 Concepto de empresa¹.

Siguiendo al Profesor SUAREZ², la empresa es un sistema de coordinación central, una unidad de dirección o planificación; y consiste en un sistema de relaciones que surgen cuando se efectúa el proceso de dirección de los recursos³.

A la empresa se la puede definir como una unidad económica que produce bienes y/o servicios cumpliendo no sólo tareas de ejecución, sino también de administración⁴.

1 C. GARCIA-GUTIERREZ FERNANDEZ: "El problema de la doble condición de los, socios-trabajadores (socios-proveedores y socios-consumidores) ante la gerencia de la empresa cooperativa", Revista de Estudios Cooperativos, N. 56, pp. 83-121.

2 A.S. SUAREZ SUAREZ: Curso de introducción a la economía de la empresa, Pirámide, Madrid, 1991, (4ª edición revisada y ampliada), p. 25.

3 Vid. R.H. COASE: "La naturaleza de la empresa", Económica, vol. 4, N. 16, november 1937.

4 Vid. C. MAGNY: "Introducción a la psicología de la empresa", Revue Française de Gestion, Fondation

Otra definición⁵ es la que incorpora el carácter de sistema abierto, como organización socioeconómica en relación con su entorno, cuya función es la producción de bienes y/o servicios. Así también el Profesor PEREZ GOROSTEGUI⁶ la define como un sistema en el que se coordinan factores de producción, financiación, y marketing para obtener sus fines.

Dentro del modelo teleológico de la empresa, como es el enfoque de sistemas, procede estudiar cuales son los objetivos y las finalidades en la empresa, ya que éstos van a determinar su funcionamiento y su comportamiento. Según este enfoque, la empresa es un sistema, y, por tanto, un conjunto de elementos discretos interaccionados con el fin de alcanzar un objetivo común.

2.1.2.1 Consideración acerca del objetivo de la empresa.

A continuación se hacen algunas consideraciones acerca de los objetivos de la empresa, por considerarlos relevantes para cualquier empresa y, por tanto, también en el caso de las cooperativas de viviendas.

Los objetivos dentro de la empresa son múltiples, pero debe plantearse un fin o un objetivo de primer rango que

Nationale pour l'Enseignement de la Gestion des Entreprises, marzo-abril 1976.

5 A.S. SUAREZ SUAREZ: Curso de introducción ..., "opus cit.", p. 30.

6 E. PEREZ GOROSTEGUI: Economía de la Empresa (Introducción), Editorial CEURA, Madrid, 1989, p. 5.

jerarquice los objetivos parciales en función de su contribución a la consecución de aquel. Asimismo conviene recalcar que no es equiparable el concepto de objetivo y fin, ya que el éste atiende a la función básica de la organización en la sociedad y el objetivo no es más que la expresión concreta y operativa de lo que la unidad pretende alcanzar en el plano directivo⁷.

Relacionadas con los objetivos de la organización aparecen las restricciones o metas, entendidas como el conjunto de obligaciones aceptadas por las empresas y que en la medida que implican comportamientos preestablecidos, limitan la formulación de objetivos y/o los medios necesarios para conseguirlos. Así, por ejemplo, todas las empresas tienen una ineludible responsabilidad social, que no es uno de sus objetivos; esa consideración sería un error, incluso en las denominadas empresas de economía social.

Se pueden hacer muchas clasificaciones de los objetivos dentro de una empresa, pero dada la caracterización de la empresa cooperativa como una sociedad de personas, parece especialmente adecuada la clasificación, descrita por el Profesor BUENO⁸, según su naturaleza. Así hay objetivos ideológicos, formales, del sistema e individuales compartidos. Esta diferenciación pone de

7 E. BUENO CAMPOS: Dirección estratégica de la empresa. Metodología, técnicas y casos, Pirámide, Madrid, 1987, p. 121.

8 Para profundizar en la clasificación y en su terminología y significados *Ibid.*

manifiesto las interrelaciones entre los objetivos de las personas que forman parte de una organización y los objetivos de la organización propiamente dicha , así como los posibles objetivos compartidos por todos los participantes, encaminados a la consecución del proyecto de empresa - objetivos del sistema-.

El establecimiento de los objetivos formales, debe conjugar un equilibrio entre los objetivos individuales y los del sistema o convenientes para la organización; y esto es así en todas las empresas, pero de manera especial en la empresa cooperativa. Dichos objetivos del sistema pueden ser expresados en términos generales, como los de supervivencia, eficiencia, control y crecimiento⁹.

Hay que tener en cuenta que la concreción de tales objetivos no presentará los mismos significados en las distintas áreas funcionales de la empresa, y así se puede hablar de objetivos financiero, comercial, etc., pero siempre serán función del fin último de la organización.

2.1.2.1.1 Principios de la empresa.

El objetivo primordial de toda empresa es la supervivencia. Y para que una empresa funcione debe llevar a la práctica los que se han venido en llamar principios de la empresa.

⁹ Ibid.

Los principios de la empresa que garantizan esa supervivencia, son susceptibles de varias formulaciones; se puedan enunciar como sigue¹⁰:

- Economicidad en los flujos informativo-decisionales.
- Productividad en los flujos reales.
- Rentabilidad en los flujos financieros.
- Equilibrio de la estructura de la organización.
- Innovación de la actividad empresarial o adaptación al entorno.
- Crecimiento de la unidad económica.

Estos principios hacen referencia respectivamente a la eficiencia en los flujos informativo-decisionales, reales y financieros, así como a la necesidad de adaptación al entorno, tanto en las formas de actuación como en las estrategias de concentración económico-empresarial¹¹. Y es preciso remarcar que en la empresa cooperativa, los socios, para serlo, se comprometen a participar de forma activa en todos los flujos de la empresa¹².

En el caso de las cooperativas de viviendas, los socios participan en los flujos financieros aportando recursos que no tienen porque limitarse a los necesarios para construir

10 Siguiendo a C. GARCIA-GUTIERREZ FERNANDEZ: "La concentración económico-empresarial de las cooperativas", Proyecto de investigación para Cátedra de Universidad, Área de "Economía Financiera y Contabilidad", Universidad Complutense, mayo de 1989, 218 pp. Vid. BUENO CAMPOS, E., CRUZ ROCHE, I. y DURAN HERRERA, J.J.: Economía de la empresa. Análisis de las decisiones empresariales, 8ª edición, Pirámide, Madrid, 1986.1979, p. 73. Sobre los tres primeros principios vid. E. GUTEMBERG: Economía de la empresa. Teoría y práctica de la gestión empresarial, Deusto, Bilbao, 1964, pp. 33 y 34.

11 En C. GARCIA-GUTIERREZ FERNANDEZ: "La concentración...", "opus cit."

12 Un estudio sobre este punto puede verse en C. GARCIA-GUTIERREZ FERNANDEZ: "El problema...", "opus cit."

sus propias viviendas; en los flujos reales, como consumidores de las viviendas, que la cooperativa contribuye a producir; y también en los flujos informativo-decisionales al intervenir democráticamente en la fijación de objetivos.

En todo caso, si la sociedad cooperativa de viviendas quiere sobrevivir como empresa -aspecto que se tratará con detalle más adelante- deberá cumplir los principios enunciados más arriba; y, si además quiere sobrevivir como cooperativa, deberá guiarse por los denominados principios cooperativos, como concreción de su idiosincracia, que han de estar subordinados -aunque también condicionar- a los llamados principios de la empresa.

Por lo que se refiere a la rentabilidad económica, hay que matizar que la peculiar distribución del excedente cooperativo¹³, hace poco atractivas las operaciones con terceros no socios y extraordinarias, condicionando el principio de rentabilidad empresarial.

Atención especial merece el último principio, el enunciado como de crecimiento de la unidad económica. En

13 Víd. parte segunda.

cualquier caso el crecimiento surge como necesidad de reducir la incertidumbre del entorno, y de acudir al mercado en condiciones de igualdad con otros agentes. Se trata, en definitiva, de desarrollar estrategias de dominio sobre el medio externo¹⁴.

14 En C. GARCIA-GUTIERREZ FERNANDEZ: "La concentración...",
"opus cit."

2.1.3 La empresa cooperativa¹⁵.

- 15 G. ABAD COLAS: La empresa cooperativa Centro Nacional de Educación Cooperativa, Zaragoza, 1981; D. ARANZADI TELLERIA: Cooperativismo industrial como sistema, empresa y experiencia, Universidad de Deusto, Bilbao, 1976; D. ARANZADI TELLERIA: La cooperativa industrial. Contribución teórico-empírica a la economía de la empresa, Universidad Complutense de Madrid, Facultad de Ciencias Políticas, Económicas y Empresariales, 1975; E. BALLESTERO PAREJA: Economía social....., "opus cit."; A. BARDLEY KEITH-GELB: Cooperativas en marcha, Ariel, S.A., Barcelona, 1985; J. BONIFACE: Coop: nouvelle société ou machine à vendre?, Editions Entente, Paris, 1982; H. BONUS: La cooperativa como forma empresarial, Institut für Genossenschaftswesen der Westfälischen, Wilhelms-Universität, Münster, 1987; T. BOTTERI: Economía cooperativa, Federazione della cooperazione agricola, Roma, 1977; T. BOTTOMLEY: An Introduction to Cooperatives. A Programmed Learning Text, Intermediate Technology Publications, London, 1987; J. CEBALLOS CAMACHO: La gestión cooperativa, Unión Aragonesa del libros S.L., Zaragoza, 1979; C.J. CORBELLA: Los actos cooperativos. Apuntes para un estudio metodológico, INTERCOOP, Buenos Aires, 1985; J. DEFOURNY: Les nouvelles..., "opus cit."; J.G. DESFORGES: Dynamique de la Cooperative: Association et Entreprise, École des Hautes Études Commerciales, Centre de Gestion des Cooperatives, Montreal, 1979; I. GUELFIAT: Cooperación y ciencia económica, Centro Nacional de Educación Cooperativa, Zaragoza, 1977; F.C. HELM: The Economics of Co-operative enterprise, University of London, London, 1968; R. LOUIS: Organización y funcionamiento de las cooperativas, Intercoop, Buenos Aires, 1978; C. NAZZARO y G. PATERNOSTER: Le società cooperative, Pirola, Milano, 1990; OPEN UNIVERSITY. COOPERATIVES RESEARCH UNIT: Creating Successful Cooperative Businesses: a Summary Report, Cooperatives Research Unit, Open University, Milton Keynes, 1987; ORGANIZACION INTERNACIONAL DEL TRABAJO (OIT): Las cooperativas, Ginebra, OIT, 1972.; R. PATON: Some Problems of a Cooperative Organisation, Cooperatives Research Unit, Open University, Milton Keynes, 1978; J.E. SAILLANT: Theorie pure de la cooperative, Cooperative d'Information et Edition Mutualiste, Paris, 1983; L. SCHUJMAN: Cooperativismo, Idelcoop, Buenos Aires, 1979; M.D. SODIO: Técnicas cooperativas, Centro de educación cooperativa, Zaragoza, 1979; C. VIENNEY: Socio-économie des organisations cooperatives, Cooperative d'Information et d'édition Mutualiste, Paris, 1982; y B.A. YOUNGJOHNS: Co-operative Organisation. An Introduction, Intermediate Technology Publications, London, 1977.

2.1.3.1 Concepto de empresa cooperativa¹⁶.

Antes de intentar una definición, o en todo caso una aproximación al concepto de empresa cooperativa, parece conveniente diferenciarlas de ciertas figuras asociativas que algunos califican próximas.

2.1.3.1.1 Diferenciación de figuras próximas¹⁷.

2.1.3.1.1.1 Sociedad cooperativa y asociación.

Una nota característica de las asociaciones es la de no perseguir una ventaja económica. La asociación tiene un interés distinto del beneficio, mientras que la cooperativa, como empresa, debe ser rentable. De ese interés diferente se deduce un fin y una actividad esencialmente distintas¹⁸.

16 Vid. ASOCIACION PARA LA FORMACION SOCIAL: El cooperativismo como alternativa empresarial, Asociación para la Formación Social, Madrid, 1985; E. BOETTCHER: Las cooperativas en una economía de mercado, INTERCOOP, Buenos Aires, 1984; E. BRADLEY y A. GELB: Cooperativas en marcha, Ariel, Barcelona, 1985; J. DEFOURNY: Les nouvelles..., "opus cit cooperatives dix ans après, Université de Liege, Liege, 1985"; y L. KENNEDY: Economic Theory of Co-operative Enterprises: Selected Readings, The Plunkett Foundation for Co-operative Studies, Oxford, 1983; C. NAZZARO y G. PATERNOSTER, "opus cit."

17 M. ANASAGASTI: "Estudio de cooperativas de viviendas y regímenes de protección oficial", Terceras Jornadas de cooperativas de Euskadi, Servicio Central de Publicaciones del Gobierno Vasco, Vitoria-Gastéiz, 1983.

18 J. LLUIS NAVAS: Derecho de cooperativas, Bosch, Barcelona, 1972.

2.1.3.1.1.2 Sociedad cooperativa y sociedad mercantil.

Ambas tienen que ser rentables para sobrevivir como empresas; además la función es la misma: la realización de una actividad mercantil -que se realiza en el seno del mercado-.

Una diferencia formal estriba en la consideración de la sociedad cooperativa como sociedad de personas y la sociedad mercantil como sociedad de capitales.

Para algunos autores la diferencia está en que el lucro perseguido por las sociedades mercantiles ordinarias es el de la intermediación, no siendo ese el caso de las cooperativas¹⁹.

Pero sin embargo, las diferencias radican fundamentalmente en las relaciones entre trabajo y capital; y concretamente en la consideración del capital en la forma cooperativa como un instrumento, necesario, pero instrumento para el proceso de producción y distribución; además, aparte de la mencionada cuestión de la participación en la toma de decisiones con base en la propiedad del capital, en el caso de la sociedad mercantil, o con base en la contribución al proceso de producción y distribución, en el caso de la sociedad cooperativa.

19 Vid. M. AGUILAR GARCIA, "opus cit."

Sin embargo la sociedad cooperativa está mucho más cerca de la figura de la sociedad mercantil que de la asociación, como lo demuestra la terminología legal, la aplicación de muchas formalidades, etc.²⁰

2.1.3.1.1.3 Sociedad cooperativa y mutua.

La mutua es una sociedad que desarrolla actividades para sus socios con exclusividad y con la pretensión de que se resuelvan los problemas de los socios que se reúnen para apoyarse los unos a los otros. En realidad, de éstas características gozan todas las sociedades.

Sin embargo la sociedad cooperativa es diferente de una mutua por su carácter empresarial.

2.1.3.1.2 Dos posibles enfoques en la cooperativa.

VERRUCOLI distingue en la cooperativa dos aspectos²¹; un aspecto exterior, en el que aparece como sociedad, y un aspecto interior, en que aparece como asociación. Así, se puede afirmar que "la cooperativa es una sociedad, con estructura interna asociativa"²².

Siguiendo este esquema se articulan dos enfoques fácilmente identificables.

²⁰ Ibid.

²¹ Citado en Ibid., p. 13.

²² Ibid.

2.1.3.1.2.1 Sociedad de personas.

El primero de dichos enfoques es el que define la sociedad cooperativa como una sociedad de personas. En este sentido, los juristas ALMARCHA y DEL ARCO caracterizan a la sociedad cooperativa por su "intuitus personae"²³, lo cual queda suficientemente materializado en los llamados principios cooperativos.

2.1.3.1.2.2 La cooperativa es una empresa.

Un segundo enfoque considera a la cooperativa en su vertiente empresarial: recalca el contenido económico de la sociedad cooperativa.

2.1.3.1.2.3 Posición de síntesis.

Respecto a estas cuestiones se puede afirmar que la moderna evolución de las sociedades cooperativas impide aceptar cualquiera de estos dos enfoques parciales: ambos aspectos se condicionan entre sí y se potencian mutuamente.

Bajo este enfoque ecléctico se proponen -sin pretender exhaustividad- los objetivos de la empresa cooperativa y por ende, de la cooperativa de viviendas. Aunque es bien cierto que los objetivos concretos dependen de los casos y de los tipos de cooperativas.

²³ Ibid., p. 30.

Por ejemplo un objetivo es el de aproximar y adecuar la creación de bienes y servicios a las necesidades e intereses de determinados demandantes de los mismos.

En ocasiones surgen cooperativas para resolver carencias de bienes y servicios que el resto de empresas, públicas y privadas, no pueden satisfacer en las condiciones demandadas. Este es el caso de muchas cooperativas de viviendas, que surgen ante una necesidad insatisfecha, y como forma de acometer por parte de un determinado grupo una tarea que nadie es capaz de emprender o solucionar por ellos. Se trata, entre otras cosas, de facilitar al individuo el acceso a lo que nunca accedería en solitario; o promover iniciativas para el desarrollo de soluciones que hagan frente a determinadas demandas problemas sociales no satisfechas desde las empresas privadas convencionales ni desde las empresas públicas.

2.1.3.1.3 Organización de empresarios.

2.1.3.1.3.1 La condición o cualidad de empresario.

Una definición genérica de empresa cooperativa, más normativa que real, al menos para el caso de las cooperativas de viviendas, es la propuesta por el Profesor GARCIA-GUTIERREZ, que se transcribe a continuación: "una definición poco común de la empresa cooperativa, pero que pone de manifiesto esa fuerte presencia de los socios en

todos los eventos de la vida de la empresa, es la que la describe como una empresa de empresarios: empresarios porque todos los socios participan activamente en todos los aspectos de la empresa."²⁴

2.1.3.2 Principios cooperativos²⁵.

Por principios cooperativos se entienden aquellos valores propugnados por la Alianza Cooperativa Internacional²⁶ como normas de funcionamiento para este tipo de empresas. Se inspiran en las reglas de conducta de la primera sociedad cooperativa reconocida como tal, en Rochdale, en Inglaterra, creada como cooperativa de

24 En C. GARCIA-GUTIERREZ FERNANDEZ: "La concentración...", "opus cit."

25 Vid. ALIANZA COOPERATIVA INTERNACIONAL: Los principios cooperativos (nuevas formulaciones de la Alianza Cooperativa Internacional), Federación Nacional de Cooperativas de España, Zaragoza 1977; M. BRUGAROLA MAS: Doctrina y sistemática cooperativa, Sal Terrae, Santander, 1962; P.H. CASSELMAN: The Cooperative Movement and Some of its Problems, Philosophical Library, New York, 1952; CONFEDERACION MEXICANA DE CAJAS POPULARES: Los principios del cooperativismo. De Rochdale a nuestros días, Confederación Mexicana de Cajas Populares, San Luis de Potosí, 1984; DEPARTAMENTO DE TRABAJO, SANIDAD Y SEGURIDAD SOCIAL, GOBIERNO VASCO: Los principios cooperativos: sextas jornadas cooperativas, 1988, Asociación de Expertos Cooperativos (AEC), Lleida, 1988; C. GARCIA-GUTIERREZ FERNANDEZ: "La concentración...", "opus cit."; A.F. LAINDLAW: Las cooperativas en el año dos mil, Centro Nacional Educación Cooperativa, Zaragoza, 1982; D.B. PINHO: Evolución del pensamiento cooperativista, INTERCOOP, Buenos Aires, 1987; y A. VILERT: La autogestión cooperativa hoy, Fundació Joan Ventosa, Barcelona, 1989.

26 ALIANZA COOPERATIVA INTERNACIONAL: Los principios..., "opus cit".

consumo²⁷ en 1844; y que establece los siguientes principios²⁸:

- 1) Control democrático: una persona un voto.
- 2) Puerta abierta: libre adhesión (ingreso y retiro voluntarios).
- 3) Interés limitado al capital.
- 4) Retornos de excedentes en proporción a las compras.
- 5) Ventas al contado.
- 6) Venta de mercancías de buena clase.
- 7) Educación de los socios.
- 8) Neutralidad política y religiosa.

Estas reglas han sido reformuladas en varias etapas por la Alianza Cooperativa Internacional, abandonando algunas, como son las de venta de: mercaderías al contado y de buena clase, y reformulando otras como de neutralidad política y religiosa, y obligatoriedad de distribuir retornos o de pagar un interés al capital.

Efectivamente desde su creación en 1895, la Alianza Cooperativa Internacional ha hecho dos revisiones de los principios; la primera en 1937 en el 15° Congreso celebrado en París, y una segunda en el 23° Congreso de Viena de 1966. En julio de 1988, como motivo de su 29° Congreso, celebrado en Estocolmo, decidió poner en marcha una revisión de los "principios". En el 30° Congreso que se celebrará en Tokio en 1992, se presentará una propuesta de formulación que se aprobará, en su caso, con motivo del 31° Congreso que

²⁷ La característica de cooperativa de consumo y el carácter genérico de consumo de muchas cooperativas de viviendas hace que se preste alguna atención a este origen.

²⁸ P. LAMBERT: *La doctrina cooperativa*, Intercoop, Buenos Aires, 1975 (4ª ed.).

conincidirá con el centenario de esta organización internacional, que tendrá lugar en Londres.

Los principios cooperativos pueden ser considerados como restricciones a los medios que pueden emplearse para obtener una eficiencia económica, sobre todo si se comparan con otras formas de sociedades que basan en el capital una legitimación del poder de decisión sobre la marcha de la empresa. Pero también dichos principios, atañen a la sociedad cooperativa en cuanto sociedad, pero no son incompatibles con los principios de empresa enunciados más arriba: es decir, las sociedades cooperativas deben ser eficientes como empresas partiendo de sus principios y en relación con sus fines.

En su actual formulación, correspondiente al Congreso de Viena, de 1966, de la Alianza Cooperativa Internacional, los principios cooperativos son los siguientes²⁹:

- 1) Puerta abierta.
- 2) Interés limitado al capital.
- 3) Justicia en la distribución de los retornos.
- 4) Democracia.
- 5) Educación.
- 6) Intercooperación.

29 ALIANZA COOPERATIVA INTERNACIONAL: Los principios..., "opus cit.", p. 81.

2.1.3.2.1 Estudio de los principios cooperativos.

2.1.3.2.1.1 Puerta abierta³⁰.

El principio de puerta abierta significa que no puede haber vetos a la consecución de la condición de socio por razones ajenas al cumplimiento de los requisitos que establece el proceso de producción y distribución, y que no puede haber vetos por razón de religión, raza, sexo, etc.

Por lo que se refiere a la versión de entrada, el principio no es incompatible con una necesaria selección de los socios por razón de su contribución al proceso productivo, imprescindible en ocasiones para la viabilidad del proyecto. En el caso de cooperativas de viviendas, ha de hacerse según la capacidad de ahorro, y también otros requisitos que son consecuencia de los tipos de vivienda y ayudas estatales a las que se piensa acceder.

En otro orden de cosas, hay una limitación del número máximo de miembros, que se adecuará a las viviendas disponibles según el proyecto de obra establecido. En este sentido es conveniente establecer una lista de espera de socios, que podrán tener tal condición, para cubrir las bajas que se produzcan entre los adjudicatarios, por riguroso orden de adscripción. Aparece así la figura del socio "expectante" o "aspirante" a socio, tan característica

³⁰ DESWOS (GERMAN DEVELOPMENT ASSISTANCE ASSOCIATION FOR SOCIAL HOUSING): Premember..., "opus cit.", p. 14.

de las cooperativas de viviendas. Con todo, en este tipo de cooperativas que ocupa el presente trabajo, la libre adhesión y la baja voluntaria pueden estar condicionadas a particularidades muy especiales o a condicionantes que limitan los eventuales perjuicios para los intereses generales de la colectividad.

En efecto la entrada puede ser restringida a un determinado grupo: colectivos profesionales, empleados de empresa, refugiados, desempleados, o a miembros de comunidades u órdenes religiosas, como es el caso de las cooperativas de Ismaelitas del Este de Africa o de Judíos Ortodoxos de Israel. Sin embargo, hay países en los que alguna de estas restricciones puede ser ilegal. Y, en general, la tendencia actual es la de no restringir la asociación, sino la de formar grupos pequeños, dentro de una sociedad grande, cada uno responsable por un plan completo de vivienda³¹.

Por lo que se refiere a la libertad de baja es preciso remarcar que en este tipo de cooperativas las aportaciones de los socios son muy cuantiosas; la baja de un socio puede suponer un grave problema financiero para la sociedad cooperativa si no hay socios expectantes que aporten todas la cantidades devueltas al primero.

31 ALIANZA COOPERATIVA INTERNACIONAL (Comité de Vivienda):
La habitación..., "opus cit."

Para evitar estos problemas financieros se suelen establecer unas condiciones estatutarias, que pueden variar en torno a los mínimos legales, y que serán comentadas más abajo.

2.1.3.2.1.2 Interés limitado para las aportaciones al capital.

Este principio cooperativo surge de la consideración del capital como instrumento -necesario pero no imprescindible- para el proceso de producción y distribución, y , por tanto, su remuneración está limitada, al tener la consideración de una carga y con la finalidad de manifestar el papel subsidiario del capital en todas las sociedades cooperativas . Ese límite establecido por principio cooperativo, se encuentra regulado en casi todas las leyes sobre sociedades cooperativas, estableciéndose un tipo de interés de referencia, que en algunos ámbitos no puede ser mayor de dos o tres puntos como máximo, que determinadas tasas de interés oficial. En este sentido, la última regulación del tipo de interés básico del Banco de España, referido en la LEY General de Cooperativas vigente en el Estado español³² fue la efectuada en Orden Ministerial el 23 de julio de 1977, que lo situaba en un 8%. Se trata por tanto de una tasa de interés que se puede variar con el tiempo.

32 ESPAÑA: LEY 3/1987, de 2 de abril de 1987, General de Cooperativas, B.O.E., N. 84, de 8 de abril, pp. 10452-10487.

Hay una discusión abierta acerca de la adecuación cooperativa de este interés y las condiciones a que debe estar sujeto. En general se conviene en la necesidad de pagar un interés: se debe retribuir los recursos aportados por los socios, ya que, entre otras cosas, en la captación de su esfuerzo ahorrador se compite con numerosos agentes financieros dispuestos a remunerar.

Pero dentro de la lógica cooperativa se presentan varios inconvenientes a la remuneración del capital. En efecto se correría el peligro de perder el criterio personalista de reparto, según el cual el más beneficiado es el que más participa en el proceso real de la empresa y no el que aporta más capital; se podría provocar la pérdida de los objetivos sociales por la necesidad de retribuir competitivamente al capital.

La solución es, pues, limitar el interés. Así es la compensación al esfuerzo aportado y no un estímulo a ganancias inversoras especulativas lo que prima. Es indudable que esta postura conlleva limitaciones importantes, al desincentivar las aportaciones voluntarias al capital social; aunque esto puede soslayarse con la aportación de recursos a otros conceptos diferentes del capital social o de los socios.

Las repercusiones de este principio en las cooperativas de viviendas son mínimas: como se verá más adelante, el

partida es prácticamente inexistente y poco importante como recurso financiero.

2.1.3.2.1.3 Justicia en la distribución de los retornos.

"Los excedentes producidos por las operaciones de una cooperativa, si los hay, pertenecen a los socios y deben distribuirse de tal manera que se evite que un socio obtenga ganancias a expensas de los otros.

La distribución puede hacerse por decisión de los socios como sigue:

- a) Destinándolos a la expansión de las operaciones con la cooperativa.
- b) Destinándolos a servicios comunes.
- c) Distribuyéndolos entre los socios en proporción alas operaciones realizadas con la sociedad."³³

Según este tercer principio, la justicia en la distribución de los retornos se concreta en que, en su caso, se efectuará el reparto según la actividad realizada por cada socio con la cooperativa, y no en función de las aportaciones al capital social o de otros criterios alternativos.

33 Formulación del principio por la Alianza Cooperativa Internacional, recogido en ASOCIACION DE EXPERTOS COOPERATIVOS: Los principios cooperativos, Sextas Jornadas Cooperativas, Servicio de Publicaciones de la Asociación de Expertos Cooperativos, Lérida, 1988, p. 73.

2.1.3, 2.1.4 Democracia= un hombre un voto³⁴.

El cuarto principio cooperativo es el principio de democracia, que se concreta en la expresión «un hombre, un voto».

Se refuerza una vez más el carácter personalista de estas sociedades, que es más importante que la aportación económica de los socios. El poder de decisión no depende de las aportaciones de capital, cada persona tiene el mismo poder de decisión.

Se lleva a cabo, pues, una administración democrática que se caracteriza por el respeto a las decisiones de la mayoría, sin discriminación a las minorías y por la elección democrática de los cargos.

La aplicación de este principio no plantea ningún problema especial en las cooperativas de viviendas; sin embargo, es un principio fuertemente discutido en la actualidad. Hay algún proyecto, como el de la futura LEY Catalana de Cooperativas³⁵, que prevé la posibilidad de voto

34 Vid. J.A. BANKS: *Cooperative Democratic Participation*, Cooperatives Research Unit, Open University, Milton Keynes, 1984; M. BAROIN: *Un homme, une voix: itinéraire d'un militant de l'Economie Sociale*, CIEM, Paris, 1985; J. DEFOURNY, : *Democratie cooperative et efficacité économique*, De Boeck-Wesmael, Bruselas, 1990; D. DEMOUSTIER: *Entre l'efficacité et la démocratie. Les cooperatives de production*, Editions Entente, Paris, 1981; y DESWOS (GERMAN DEVELOPMENT ASSISTANCE ASSOCIATION FOR SOCIAL HOUSING): *Premember...*, "opus cit.", p. 14.

35 En la fecha de presentación de este trabajo el proyecto de ley se encuentra en debate.

múltiple, es decir, de establecer distinto número de votos en función de criterios que no tienen por qué ser exclusivamente las aportaciones al capital social.

La posible justificación de tal postura se basa en la falta de justicia que se produce si detentan el mismo poder de decisión, sobre los objetivos de la sociedad, y sobre su futuro, socios muy involucrados con el proyecto empresarial, que arriesgan y aportan actividad y recursos, y socios que no lo hacen. Si tal fuera el caso, se propicia el no aportar a la cooperativa más de lo que aporta la mayoría.

En todo caso estas razones no tienen porque justificar la desaparición del principio que confiere su naturaleza diferenciada a las sociedades cooperativas, que las caracteriza como sociedad de personas y como empresa de participación.

Para paliar algunos problemas derivados de este principio se han de buscar otras soluciones: al formar la cooperativa se ha de procurar que se persigan motivaciones y aspiraciones análogas por parte de todos los socios.

De modo resumido se puede señalar que en la aplicación práctica de este principio hay dos peligros extremos: la demagogia y la falta de participación; el segundo de los cuales puede favorecerse al aumentar el tamaño de la sociedad. Efectivamente no es fácil desarrollar una gestión democrática en las empresas, aunque en todo caso lo que en

definitiva se propugna es la democracia en la fijación de objetivos³⁶; y una condición de éxito pasa por una adecuada formación y educación societaria y empresarial de los socios.

2.1.3.2.1.5 Educación.

Sin educación y formación no es posible una auténtica democracia. Hay que tener en cuenta que, además, el objetivo de las empresas cooperativas no es sólo mejorar una situación económica, sino elevar el nivel social de sus miembros³⁷.

El principio se concreta, según enunciado de la Alianza Cooperativa Internacional, y según establecieron ya los pioneros de Rochdale, en la dotación voluntaria de una parte del excedente a un fondo destinado a la promoción y educación de sus miembros, y de la sociedad en general. La legislación del Estado español y en general las leyes autonómicas en la materia, establecen la dotación de un fondo irrepartible e inembargable, cuya finalidad son las actividades de educación y de promoción de los miembros.

Este fondo se revela prácticamente inexistente en el caso de las cooperativas de viviendas y ello es una carencia importante ya que la organización de cursos sobre el

36 C. GARCIA-GUTIERREZ FERNANDEZ: "El problema...", "opus cit."

37 DESWOS (GERMAN DEVELOPMENT ASSISTANCE ASSOCIATION FOR SOCIAL HOUSING): *Premember...*, "opus cit.", p. 15.

funcionamiento de las sociedades cooperativas y también sobre otras cuestiones de interés y actualidad en el ámbito cultural, social, económico, etc., además de otras específicas sobre viviendas son particularmente convenientes para lo socios de cualquier cooperativa, y por tanto, para los de las cooperativas de viviendas.

2.1.3.2.1.6 Intercooperación³⁸.

Este principio se formula por la Alianza Cooperativa Internacional como sigue: "las cooperativas, para mejor servir a los intereses de sus miembros y sus comunidades, deben colaborar por todos los medios con otras cooperativas a los niveles local, nacional e internacional"³⁹.

Es una regla que debe contemplarse desde varios puntos de vista. Como principio cooperativo responde a una voluntad de aglutinamiento como forma de transformar las estructuras sociales.

Pero la intercooperación es además una estrategia cooperativa, estrategia que persigue concentrar esfuerzos buscando sinergias. Incluso, se puede decir que la

38 Vid. ALIANZA COOPERATIVA INTERNACIONAL (Comité de Vivienda): *La habitación...*, "opus cit.", p. 105; D. BENECKE: *Cooperación y desarrollo*, ICECOOP, Santiago de Chile, 1973 y F. TERRON MUNOZ: "La intercooperación en función de la nueva normativa sobre cooperativas de crédito", *Revista de Estudios Cooperativos*, enero-abril 1979, N. 47, pp. 67-76.

39 Formulación del principio por la Alianza Cooperativa Internacional, recogido en ASOCIACION DE EXPERTOS COOPERATIVOS, "opus cit.", p. 116.

intercooperación se manifiesta como una necesidad que responde al condicionamiento générico empresarial y específico cooperativo en el entorno concreto en que se desenvuelve. Muchas empresas cooperativas son pequeñas y medianas, y si quieren sobrevivir en el entorno cambiante y competitivo que nos rodea, deberán involucrarse en procesos de integración-cooperación en sus diferentes acepciones.

En este sentido, se pueden distinguir dos formas diferenciadas de intercooperación. En primer lugar, el asociacionismo cooperativo o federalismo, como fórmula de aunar entidades, con funciones que, hasta ahora en España, han sido fundamentalmente de asesoramiento y de representación, pero que pueden llegar a convertirse en verdaderas entidades de servicios de sus miembros. Y una segunda fórmula, que es la integración en sentido económico o concentración, que a su vez puede ser con o sin vinculación patrimonial.

En el caso de las cooperativas de viviendas, la intercooperación es una necesidad de supervivencia imprescindible, ya que es funcionar sin ningún soporte exterior⁴⁰. Estas entidades, como sociedades con una vida generalmente limitada, o como empresas con un proyecto empresarial ilimitado en el tiempo, han de intercooperar entre ellas y con otros tipos de cooperativas para realizar adecuadamente sus funciones. Las experiencias de otros

⁴⁰ Vid. DESWOS (GERMAN DEVELOPMENT ASSISTANCE ASSOCIATION FOR SOCIAL HOUSING): *Premember...*, "opus cit.", p. 25.

países de Europa, donde este tipo de cooperativas están fuertemente implantadas manifiestan lo referido⁴¹.

2.1.4 Naturaleza y peculiaridades de la empresa cooperativa de viviendas⁴².

Para describir las principales características de la cooperativa de viviendas como empresa es necesario explicar sus aspectos diferenciales respecto del resto de las empresas cooperativas.

41 Vid. parte III.

42 Vid. entre otros M. AGUILAR GARCIA..., "opus cit."; L. BOGGIERO MADRIGAL: Promociones inmobiliarias en comunidad y cooperativas de viviendas, CIRDE, Madrid, 1979; C. BURR: Las cooperativas de vivienda, Editorial Universitaria S.A., Santiago de Chile, 1958, p. 219; M. COLMENERO VEGA y F. DOLSET CHUMILLA: Cómo construir una vivienda cooperativa, Centro Nacional de Educación Cooperativa, Zaragoza, 1970; CONFEDERATION GENERAL DES SOCIETES COOPERATIVES DE PRODUCTION: La cooperation tradition populaire, réalité économique devenir de l'entreprise, Confédération Générale des Sociétés Cooperatives de Production, Paris; M. D'AMBROSIO y R. SETEFANELLI: La cooperazione nell' industria: costruzioni, manifatture servizi alle imprese, Editrice cooperativa, Roma, 1983; FERNANDEZ GARCIA-LORENZANA, I.: "Singularidades del Régimen económico del Cooperativismo de Viviendas" Jornadas Jurídicas del Cooperativismo de Viviendas, Valencia, 1989; J. HANDS, "opus cit."; NAIK: Practice of Housing Co-operative, Bombay Law House, Bombay, 1972; OBRA SINDICAL COOPERACION: Ejemplos orientativos de financiación y normas de liquidación de las promociones de viviendas en régimen cooperativo, Obra Sindical de Cooperación, Seminario Nacional de las Cooperativas de Viviendas, Madrid, 1974; y UNION NACIONAL DE COOPERATIVAS DE VIVIENDAS, "opus cit."

2.1.4.1 Características de las cooperativas de consumo⁴³.

La cooperativa de consumo es una organización empresarial de individuos que se agrupan por la necesidad común de obtener productos en mejores condiciones (calidad, precio u otras características). Y esa actividad de consumo la realizan como empresarios: arriesgando recursos propios, gestionando la empresa, soportando pérdidas, etc. El beneficio repartible se concreta en un menor precio de compra o en una calidad superior, en síntesis, en una mayor relación calidad-precio. De manera que en este tipo de cooperativas no tiene porque lucir el beneficio; y si aparece corresponde distribuirlo entre los socios en proporción a la actividad cooperativizada, de acuerdo con el correspondiente principio.

El gran problema que se plantea como empresa es el de las operaciones con terceros, que suelen estar limitadas para evitar que éstos se aprovechen -se lucren- de las ventajas sociales generadas con los sacrificios de los socios. Aunque la no consideración de los terceros limita la necesaria expansión empresarial.

Abundando en la caracterización de las cooperativas de consumo, se puede clasificar las cooperativas en dos categorías fundamentales: en cooperativas de consumidores y cooperativas de proveedores -pudiendo considerar dentro de

⁴³ También denominadas cooperativas de uso.

éstas últimas las cooperativas de trabajo asociado-. En este sentido se puede señalar que las diferencias más significativas tienen su origen en el distinto papel que desempeña el socio en la organización.

En las cooperativas de consumo el papel del socio es más pasivo en lo concerniente al proceso productivo; participa en la cooperativa sin arriesgar su estabilidad personal, profesional y económica.

Marcando diferencias entre tipos de cooperativas, muchos teóricos consideran que el cooperativismo de consumo presenta una mayor pureza ideológica y doctrinal que otras formas de cooperativas, ya que permite una distribución más equitativa de la riqueza generada, entre aquellos que hacen posible que los productos se fabriquen, que no son sino los consumidores. Así LAVERGNE señala que al igual que en el orden político la soberanía corresponde al ciudadano, en el orden económico y social la hegemonía debe pertenecer normalmente al consumidor, y no al productor o empresario⁴⁴.

Y en otro orden de cosas, la primera cooperativa que existió fue una cooperativa de consumo: la de los Equitativos Pioneros de Rochdale.

En todo caso, las cooperativas de consumo son la única fórmula actual capaz de conferir carácter empresarial a la

⁴⁴ B. LAVERGNE: *La révolution cooperative ou le socialisme de l'occident. Traite generale de la cooperation de consommation. Institutions et doctrines*, P.U.F., Paris, 1949.

demanda organizada. Aunque hay numerosas estructuras que agrupan a los consumidores, solamente las cooperativas ejercen actividad empresarial⁴⁵.

2.1.4.2 Aspectos diferenciales de las cooperativas de viviendas respecto del resto del cooperativismo⁴⁶.

2.1.4.2.1 Actividad cooperativizada⁴⁷.

Este apartado se refiere a continuación dividido en tres puntos: diferencias en cuanto a la actividad cooperativizada, diferencias en cuanto a la estructura y medios para el cumplimiento del objeto social, y diferencias en cuanto a las relaciones con los socios; y finalmente se hará referencia a la continuidad de las cooperativas de viviendas.

El objeto social es la promoción de viviendas para los socios. Por el contrario, en otro tipo de cooperativas se plantea la posibilidad de desarrollar un amplio campo en el que tienen cabida todas las áreas de actuación comercial, industrial, de transformación y de servicios.

45 G. COLANTONIO: "Evolución de los principios de la Alianza Cooperativa Internacional y Líneas de Reforma de la Legislación Italiana", CIRIEC-España, N. 9, diciembre 1990, pp. 31-53, p. 39.

46 En el presente epígrafe se ha pretendido exponer algunas peculiaridades de las empresas objeto de estudio para hacer más comprensible la posterior exposición.

47 C. VIENNEY: "Les coopératives d'habitation en Europe", Revue des Etudes Cooperatives Mutualistes et Associatives, N. 32 4º trimestre, 1989.

El objeto social hace necesario desempeñar un conjunto complejo de actividades. Si se analiza la actividad de producción, se pueden distinguir tres actividades sucesivas: construcción, promoción y conservación y administración de las viviendas; todas ellas pueden ser realizadas por la misma cooperativa.

Una característica es el largo período de maduración de la actividad de estas empresas; aunque la cooperativa no se dedique propiamente a la construcción de las viviendas, tampoco se dedica a la intermediación, es decir, a comprar para vender, sino a encargar el proceso productivo a terceros -esto suele ser lo normal, pero se dan todo tipo de situaciones- y seguir todo el proceso desde la compra de terrenos, hasta las actividades previas, y posteriores de toda construcción residencial.

La actividad de prestación de servicios de promoción inmobiliaria es susceptible de ser ejercida con carácter repetitivo en el tiempo, si bien la realización de cada programa por un grupo de beneficiarios determinado es una actividad limitada en espacio y en el tiempo. Por su parte la gestión de viviendas terminadas y ocupadas, y la producción de servicios residenciales es susceptible, según las fórmulas, de ser efímera o continuada.

2.1.4.2.2 Estructura y medios para el cumplimiento del objeto social.

Las cooperativas de viviendas, a diferencia de otros tipos de empresas, no necesitan disponer de unos elementos fijos para el desarrollo de su actuación. De hecho, los elementos de activo fijo, pueden reducirse a unos mínimos imprescindibles para el funcionamiento de unas oficinas donde establecer su domicilio social, y que en algunos casos se mantendrán en régimen del alquiler. Al no desarrollar normalmente por sí misma la actividad de construcción, no tiene necesidad de grandes inversiones para activos propios, si bien las inversiones en existencias -en obras en curso- puede llegar a ser importante.

2.1.4.2.2.1 Características financieras.

Las cooperativas de viviendas, como todas las cooperativas, deben ser estructuras abiertas, de acumulación de capital apropiado a la satisfacción de las necesidades de sus miembros⁴⁸.

Hay que hacer notar que suele haber una diferencia considerable entre las necesidades de financiación de la actividad de promoción, y las capacidades de financiación de sus miembros. Ese desfase debe cubrirse con financiación ajena, que es la principal fuente de recursos financieros; financiación, que sobre el papel, no debe ser difícil de

⁴⁸ Ibid.

conseguir, por ser casi exclusivamente con la garantía hipotecaria de las propias viviendas en construcción. En todo caso, para determinadas clases sociales, ese desfase deberá cubrirse con financiación privilegiada y con ayudas públicas individualizadas. La necesidad y dependencia de estas ayudas públicas suele provocar una serie de medidas que garanticen que se beneficiarán de dichas ayudas las personas a las que se destinó, planteando, por tanto, también ciertos problemas para la transmisión jurídica de viviendas entre personas que no cumplan determinadas condiciones.

Esto refuerza la idea de algunos autores como VIENNEY, de que en este tipo de empresas se sustituye la autofinanciación cooperativa por la financiación pública⁴⁹. En efecto las cooperativas de viviendas no son originariamente autofinanciadas, sino dependientes en gran medida de las ayudas públicas. El resto de las cooperativas deberán contar con un soporte financiero, que en parte deberá tener origen en la autofinanciación, además de las aportaciones de los socios y de los créditos de las entidades financieras.

Cabe, por tanto, hablar de la influencia de las ayudas públicas en su desarrollo y características, como son los regímenes de propiedad utilizados, que a su vez determinan

49 C. VIENNEY: *Fonctionnement et financement des coopératives d'habitation en Europe*, Rapport provisoire du CECODHAS (Comité Européen de Coordination de l'Habitat Social), Bruxelles, 1989, p. 2.

las relaciones entre profesionales y usuarios; y lo que es más importante, la capacidad de generar circuitos de autofinanciación⁵⁰.

2.1.4.2.3 Relaciones con los socios.

El socio desempeña una doble función, por una parte de proveedor financiero de la cooperativa y por otra de consumidor de sus servicios. Esto puede parecer análogo a otras formas de cooperativa, pero sin embargo, en la medida que la autofinanciación es casi inexistente, el socio se ve involucrado en mayor medida tanto en la financiación del proceso de promoción y construcción como de cubrir los costes de mantenimiento de la cooperativa.

El carácter de este vínculo de los socios con la sociedad cooperativa, de un interés económico común, tiene menos implicaciones ideológicas o sociales que en otros tipos de cooperativas, por tanto, es un vínculo más débil que en otras formas, lo que explica la fácil desaparición como cooperativa una vez que su objeto social se ha cumplido.

Por otra parte, en los que se refiere a las relaciones entre profesionales gestores y socios, por lo general se

⁵⁰ Este aspecto se tratará más detenidamente en la parte III, en que analiza su importancia en la caracterización de los distintos tipos de cooperativas de viviendas en distintos países europeos.

producen ciertas tensiones, que suelen ser más fuertes que en otras cooperativas con actividad más homogénea.

Las primeras exigencias de los socios son de reducción de costes, compaginadas con otros requerimientos de calidad, anexos, prestaciones, etc., lo que hace difícil el establecimiento de modelos normalizados que se ajusten a las preferencias de todos los socios. Esto a su vez, puede traducirse en aumentos de precios, no siempre entendidos por los socios, y no siempre al alcance de todos, lo que provoca reuniones asamblearias complejas, largas, y con problemáticas para la toma de decisiones, y todo ello siempre y cuando sean los socios los que verdaderamente deciden.

Estos problemas, y otros, dependen mucho de la forma en que nace la cooperativa: si surge como la agrupación de unos amigos que desean construirse su propia casa según sus especificaciones, o si resulta de un proyecto dirigido a amplios grupos con fases y promociones preestablecidas, y que oferta a sus socios en general.

En el presente epígrafe se ha pretendido exponer algunas peculiaridades de las empresas objeto de estudio para hacer más comprensible la posterior exposición.

2.1.4.3 La continuidad en la cooperativa de viviendas ⁵¹.

Un aspecto especialmente importante es el tratar de establecer si la cooperativa de viviendas, tal como se manifiesta en nuestro país, tiene una finalidad temporal por esencia, como se viene observando en ellas desde su aparición hasta nuestros días, con contadas -aunque cada vez más importantes- excepciones.

Este hecho, es provocado en buena medida, por la pérdida de interés de los socios por el desarrollo de la actividad una vez que la promoción ha sido finalizada, lo que hace que desaparezca o al menos cese su actividad una vez que han conseguido su vivienda, lo que llevaría a una redenominación: sociedad cooperativa de promoción de viviendas.

Este escaso interés, como regla general, de los socios hacia el proyecto cooperativo de ciertas sociedades, obstaculiza el proceso de acumulación de reservas.

Por otra parte, otro factor que ha determinado dicha limitación temporal ha sido la estructura de las ayudas públicas, que han restringido históricamente los regímenes de propiedad, las relaciones entre profesionales y usuarios, los procesos de autofinanciación, y como consecuencia, el modelo de empresa cooperativa de viviendas dominante.

⁵¹ DESWOS (GERMAN DEVELOPMENT ASSISTANCE ASSOCIATION FOR SOCIAL HOUSING): *Remember...*, "opus cit.", p. 33.

Las cooperativas de promoción de viviendas no son capaces, de generar recursos propios irrepartibles ni de generar unos ingresos como pueden ser en otro caso los procedentes de alquileres: de viviendas o de locales, etc. .

Por otro lado, este tipo de cooperativas tampoco tendrá capacidad de contratar servicios profesionalizados competitivos por la poca estabilidad que presenta a la contratación.

Finalmente tampoco han conseguido un asociacionismo cooperativo permanente, que hayan permitido prolongar la vida de las sociedades cooperativas asociadas.

2.1.4.3.1 Inconvenientes de la limitación en el tiempo⁵².

A continuación se presenta una lista no exhaustiva que no merece mayor comentario.

La inestabilidad de los posibles puestos de gestores profesionales, que lleva, en muchas ocasiones, a la denominada gestión voluntarista, con los correspondientes perjuicios a los socios, como de desprestigio a las cooperativas en general.

La inestabilidad e inseguridad en las relaciones con terceros.

52 C. VIENNEY: "Les coopératives...", "opus cit", p. 2.

Destacan las relaciones con las entidades crediticias, cuyas condiciones pueden depender de la capacidad de negociación y de la imagen que éstos tengan de los potenciales prestatarios. Y también el trato y los acuerdos con las empresas constructoras que se han de encargar de llevar a buen fin la tarea emprendida.

Para paliar estas posibles dificultades se ha llegado a proponer una central de datos históricos para cooperativas, que contuviera información sobre el grado de cumplimiento de los distintos proveedores⁵³.

Las relaciones con los organismos oficiales, con la opinión pública y con las sociedades en general también pueden ser complejas. La limitación temporal de la empresa cooperativa conlleva una falta de experiencia de las cooperativas que se crean para llevar a cabo un única promoción.

2.1.4.3.2 Algunas formas de continuidad de la cooperativa de viviendas.

Siguiendo a VAZQUEZ FRAILE⁵⁴, la continuidad de la cooperativa de viviendas -no siempre conseguida-, se

53 P. MORON BECQUER: Las cooperativas de vivienda..., "opus cit.", p. 568.

54 A. VAZQUEZ FRAILE: "Las Cooperativas de Viviendas en España", Curso de especialización de directores/gerentes de cooperativas de viviendas, Centro de Educación Cooperativa Luis Cuñat Rodríguez, Madrid.

contempla desde tres puntos de vista:

Una primera forma de continuidad es la de la cooperativa que administra las viviendas promovidas una vez que ha terminado su construcción. Según esta vía la cooperativa puede realizar diversos servicios complementarios a los socios.

Los socios permanecen vinculados a la cooperativa si no acuerdan, individual o colectivamente, lo contrario, y ésta puede funcionar como coordinadora de las distintas comunidades de vecinos.

La cooperativas pueden, de acuerdo con la LEY General de Cooperativas y las Leyes Autonómicas, "...tener por objeto, incluso único, (...)la conservación y administración de las viviendas y locales, elementos, zonas o edificaciones comunes y la creación y suministro de servicios complementarios..."⁵⁵.

Con todo se pueden plantear problemas que se derivan de que que la comunidad de propietarios se dota de unos órganos específicos que no pueden confundirse con los de la cooperativa: es fácil que se creen dos líneas de poder, con la consiguiente ineficacia y posibles malos entendidos.

Otra forma de enfocar la continuidad de la cooperativa de viviendas, es la de aquella, que además de permanecer para administrar y conservar las viviendas e instalaciones

⁵⁵ ESPAÑA: LEY 3/1987..., "opus cit.", artículo 129.1 .

complementarias, promueve cooperativas de otras actividades o servicios cooperativizados, para atender a las necesidades de los usuarios. Y así se ha demostrado empíricamente que la cooperativa en su fase de conservación y administración, o la cooperativa administradora es generadora de otras cooperativas; y además hay posibilidad de atraer nuevos socios y de emprender nuevos proyectos de construcción.

Por último, se puede contemplar la sociedad cooperativa como una entidad promotora de viviendas, que en su vertiente empresarial, realiza una actividad continuada en el tiempo. Esta configuración es necesaria para aprovechar todo el partido a las posibilidades de este tipo de sociedades.

Las características de esta empresa son, en primer lugar, la de una gerencia estable y profesionalizada, supervisada por un Consejo Rector integrado por los representantes de los socios cooperativistas adquirentes de vivienda. La gerencia es la que da estabilidad al sistema. Los socios, y sus respectivos representantes, renovables por imperativo legal, irán rotando en la medida que se realizan distintas promociones.

Para que esto sea posible es imprescindible autonomía patrimonial y contable, así como de las Juntas Generales de cada fase, según la legislación vigente. De este modo convivirán distintas promociones, que podrán solaparse, cuidando de que no se produzcan trasvases de fondos que pongan en peligro unas promociones a costa de otras.

Para que el proyecto de empresa permanezca, serán necesarios a su vez recursos que hagan posible el funcionamiento y que doten a la entidad de cierta capacidad de maniobra. En este sentido se plantea la conveniencia de establecer en los Estatutos la dotación de reservas, que pueden fijarse en un porcentaje sobre el coste de las viviendas, o en un porcentaje sobre los retornos por los locales comerciales, etc., a fin de evitar que, en caso de disolución, la responsabilidad económica recaiga, exclusivamente, sobre los últimos socios.

2.2 Procedimiento formal que regula el funcionamiento de la sociedad cooperativa de viviendas⁵⁶.

En esta segunda parte se plantea el procedimiento formal que regula el funcionamiento de la sociedad cooperativa, regulado por la norma ordinaria. Aquí se va seguir la LEY General de Cooperativas⁵⁷, especificado, cuando procede, las posibles referencias a las distintas leyes autonómicas.

56 Vid. DIRECCION GENERAL DE COOPERATIVAS Y SOCIEDADES LABORALES del MINISTERIO DE TRABAJO Y SEGURIDAD SOCIAL: Las cooperativas de viviendas, Servicio de Publicaciones del Ministerio de Trabajo y Seguridad Social, Madrid, 1980; R. MUÑOZ MUÑOZ: Manual relativo al funcionamiento de las cooperativas de viviendas, Seminario Nacional de las Cooperativas de Viviendas de la Obra Sindical de Cooperación, Madrid, 1974; OBRA SINDICAL COOPERACION: Cooperativas de viviendas, Obra Sindical Cooperación, Centro de Información Cooperativa, Madrid, 1971; M.D. SOMIO: Cartilla cooperativa de viviendas, Centro Nacional de Educación Cooperativa, Zaragoza, 1973; y G. VIZ TESIS, "opus cit."

57 ESPAÑA: LEY 3/1987..., "opus cit."

Se divide el presente epígrafe en tres grandes bloques. En primer lugar se trata la constitución de la cooperativa, en segundo lugar se centra la atención en la figura del socio, y el tercer bloque se ocupa de los Estatutos sociales.

2.2.1. Constitución.

El proceso de constitución es sumamente laborioso, y está minuciosamente detallado en la LEY General de Cooperativas, en sus artículos 6 al 15.

Se reduce a una serie de trámites de procedimiento administrativo, sin los cuales la cooperativa no adquiere la condición de persona jurídica. Esos trámites son fundamentalmente tres, que han de realizarse en el siguiente orden: en primer lugar la obtención de la certificación acreditativa de no existir otra sociedad cooperativa con la misma denominación; en segundo lugar procede la celebración de la Asamblea Constituyente; y en tercer lugar la inscripción de la Escritura Pública de constitución en el Registro Oficial de Sociedades Cooperativas de la Dirección General de Cooperativas y Sociedades Laborales del Ministerio de Trabajo, mediante la cual la cooperativa adquiere personalidad jurídica propia.

**2.2.1.1 Obtención de la certificación
acreditativa de no existir otra sociedad
cooperativa con la misma denominación.**

La certificación se obtiene en la Sección Central del Registro de Cooperativas y Sociedades Laborales del Ministerio de Trabajo y tiene una validez de cuatro meses, pudiendo prorrogarse el plazo si la sociedad hubiese iniciado el proceso de inscripción.

2.2.1.2 La Asamblea Constituyente.

La Asamblea Constituyente es una de las novedades de la actual LEY General de Cooperativas⁵⁸; y se entiende por tal, a la asamblea en la que los socios promotores, que han de ser como mínimo cinco, han de deliberar y aprobar los Estatutos de la sociedad cooperativa, designar las personas que han de ocupar los distintos cargos, así como definirse sobre los aspectos que afectan a todo el proceso de constitución.

El contenido mínimo⁵⁹ del acta de dicha Asamblea será:

- Relación de promotores asistentes y de sus datos personales.
- Elección de un Presidente y de un Secretario.
- Nombramiento del(os) gestor(es) de entre los presentes.
- Definición de la clase de cooperativa, con base en el objeto social.
- Aprobación de los Estatutos Sociales.
- Nombramiento de los cargos del primer Consejo Rector, del(os) Interventor(es), y en su caso, del Comité de Recursos.

⁵⁸ Ibid., artículo 9.

⁵⁹ Ibid.

- Designación de entre los promotores de las personas que han de otorgar la Escritura Pública de Constitución (no inferior a cinco, y entre ellos el Secretario de la Asamblea constituyente, los gestores, y los cargos del Consejo Rector y los Interventores).
- Fijación y establecimiento de la aportación mínima obligatoria, así como la forma de aportación y plazos para la misma. En su caso, la valorización de las aportaciones no dinerarias.

El acta, como todas las actas de reuniones, debe estar certificada por el Secretario, con el visto bueno del Presidente.

Hay que tener en cuenta que la sociedad no tiene todavía personalidad jurídica; por tanto, la responsabilidad de los contratos y diligencias en esta fase será solidaria de los promotores gestores.

2.2.1.3 Inscripción en el Registro de Sociedades Cooperativas de la Escritura Pública de constitución⁶⁰.

El tercer trámite administrativo consiste en la inscripción en el Registro de Sociedades Cooperativas. Este trámite debe efectuarse en el plazo de un año desde la celebración de la Asamblea Constituyente; y con él se culmina el proceso de constitución, quedando la sociedad provista de personalidad jurídica si las tres fases culminan con éxito.

⁶⁰ Para ampliar información sobre el Registro, vid. I. FERNANDEZ GARCIA-LORENZANA: "Aspectos jurídicos de las cooperativas de viviendas", Curso de especialización de directores/gerentes de cooperativas de viviendas, Centro de Educación Cooperativa Luis Cuñat Rodríguez, Madrid, 1991.

La inscripción se realizará en tres etapas:

- 1) Solicitud de calificación previa del proyecto de Estatutos.
- 2) Elevación a Escritura Pública de la Constitución.
- 3) Solicitud de la inscripción en el Registro.

2.2.1.3.1 Primera fase: solicitud de calificación previa del proyecto de Estatutos.

Esta primera fase consiste en un escrito dirigido al Director del Registro de la jurisdicción territorial que corresponda al ámbito de actuación de la cooperativa, solicitando la previa calificación del proyecto de Estatutos y el resto de los documentos exigidos en el expediente de constitución, que son los siguientes⁶¹:

- 1) El certificado de la Sección Central del Registro General de Cooperativas de la Dirección General de Cooperativas y Sociedades Anónimas Laborales del Ministerio de Trabajo, de que no aparece inscrita otra sociedad con idéntica denominación.
- 2) El acta de la Asamblea Constituyente (por duplicado).
- 3) El proyecto de Estatutos (duplicado).

Dicho proyecto de Estatutos deberá contener al menos⁶² la denominación de la sociedad, su domicilio social y el ámbito de actuación, así como la actividad, el objeto social y la duración de la sociedad. Con referencia a lo que la LEY General de Cooperativas denomina cuerpo social, se deberá incluir el procedimiento de admisión de socios y requisitos, y la aportación obligatoria para ser socio. También deberá establecer la cuantía del capital social y la cuantificación

⁶¹ ESPAÑA: LEY 3/1987..., "opus cit.", artículo 13.2.

⁶² Según establece *Ibid.*, artículo".

de la participación mínima, así como la responsabilidad de los socios por las deudas sociales y las normas de disciplina social. Además establecerá las funciones y competencias de los órganos de gobierno, y los supuestos de disolución y liquidación.

2.2.1.3.2 Segunda fase: Escritura Pública de Constitución.

A continuación se ha de formalizar la creación de la sociedad cooperativa, en documento público, mediante la correspondiente Escritura Pública. Esta exigencia tiene como fin fortalecer las garantías de los socios promotores, de los futuros socios, de los terceros contratantes y de la Administración Pública; en suma de todos los que se han de relacionar con la Sociedad Cooperativa.

El contenido de la Escritura Pública de Constitución viene especificado en el artículo 14 de la LEY General de Cooperativas; se hará constar la relación de promotores, así como la manifestación de su voluntad de fundar una sociedad cooperativa de viviendas, expresando el objeto social a desarrollar. Recogerá el Acta de la Asamblea Constituyente, la declaración de que no aparece otra sociedad cooperativa con idéntica denominación -acompañada del certificado de la Sección Central del Registro de Cooperativas- y los Estatutos Sociales, señalando si su texto ha sido calificado definitivamente por el Registro y expresando que los socios

reunen los requisitos establecidos en los mismos y por la Ley General de Cooperativas para adquirir esa condición.

Los otorgantes⁶³ deben manifestar que el total de las aportaciones obligatorias desembolsadas por los socios promotores no es inferior al capital mínimo establecido estatutariamente y que cada promotor ha desembolsado al menos el 25 por ciento de la aportación obligatoria mínima, consignando en su caso la forma, modo y plazos en el que habrá de completarse por los socios la totalidad de la aportación. Se harán constar las personas que ocuparán los distintos cargos de los órganos de gobierno así como el que no se encuentran afectadas por el régimen de incompatibilidades y prohibiciones establecidas en el artículo 62 de la LEY General de Cooperativas. Se expresará, en su caso, la valoración por los promotores de las aportaciones no dinerarias efectuadas por los socios promotores.

Los otorgantes, salvo acuerdo en contra en la Asamblea Constituyente, podrán conferir apoderamiento a uno o más de entre ellos, para subsanar los defectos de la Escritura, con la condición de no poder variar los nombramientos efectuados.

63 La Escritura Pública de Constitución, salvo que sea otorgada por la totalidad de los promotores, deberá serlo por las personas designadas por la Asamblea constituyente.

2.2.1.3.3 Tercera fase: solicitud de la inscripción en el Registro General de Cooperativas⁶⁴.

El plazo máximo para efectuarla es de dos meses a partir del otorgamiento de la Escritura Pública.

La solicitud de inscripción deberá ir acompañada de una copia autorizada y de tres copias simples de la Escritura Pública de Constitución, así como de una declaración expresiva de la actividad(es) que la cooperativa vaya a realizar, identificándola(s) con la numeración y nomenclatura establecidas por clasificación nacional de actividades económicas.

Realizada la inscripción, la autoridad que resolvió devolverá la copia autorizada de la Escritura, con la diligencia de la inscripción y el número y fecha oficial de registro.

2.2.2. Los socios⁶⁵.

En este subepígrafe se va a tratar la figura del socio, de acuerdo con lo establecido en la LEY General de Cooperativas; concretamente se va a analizar: de como se adquiere la condición de socio, sus derechos y obligaciones, su responsabilidad por las deudas sociales, las

64 ORDEN del Ministerio de Trabajo y Seguridad Social, de 5 de septiembre de 1984, por la que se determina el ámbito de actuación del Registro General de Cooperativas del Ministerio de Trabajo y Seguridad Social, B.O.E., N. 222, de 15 de septiembre, p. 26845.

65 En este subepígrafe se sigue ESPAÑA: LEY 3/1987..., "opus cit.", Capítulos IV y V.

repercusiones de sus altas y bajas, las normas de disciplina social; y finalmente también la figura del asociado.

2.2.2.1 La adquisición de la condición de socio.

Para ello nos remitimos a los artículos 29 y 129.1 de la LEY General de Cooperativas:

"Artículo 29.-1. En las Cooperativas de primer grado pueden ser socios, tanto las personas físicas como las jurídicas, públicas o privadas, con las salvedades establecidas en el capítulo XII⁶⁶. En las Cooperativas de segundo o ulterior grado sólo pueden ser socios las Sociedades Cooperativas, salvo lo establecido en el artículo 30⁶⁷ y en el número 1 del artículo 148⁶⁸".

"Artículo 129.1: Las Cooperativas de viviendas asocian a personas físicas que precisen alojamiento para sí y sus familiares y/o locales; también podrán ser socios los Entes Públicos y las Cooperativas, así como las Entidades que sin ánimo de lucro mercantil, que precisen locales en los que puedan desarrollar sus actividades.(...)"

Es remarcable la inclusión de las personas jurídicas como posibles socios, ya que aumenta la capacidad de acción y la función que pueden desempeñar. Por ejemplo pueden constituirse cooperativas de viviendas como medio para conseguir locales para desarrollo de la actividad de otras cooperativas. Otro punto importante es la posibilidad de que entes públicos entren a formar parte como socio de la entidad.

⁶⁶ De las clases de cooperativas.

⁶⁷ Que establece la posibilidad de socios de trabajo.

⁶⁸ Que se refiere a una excepción relativa a las cooperativas agrarias.

Por lo que se refiera al segundo grado, se podría llegar a conformar una cooperativa de segundo grado de viviendas siempre, que evidentemente, los socios sean cooperativas de primer grado, de manera que se pretendan los fines propios de esa clase de cooperativas. Y, a su vez, entre las cooperativas de primer grado puede haber una o varias que sean cooperativas de viviendas; y ésta(s) puede(n) tener socios que sean personas físicas o jurídicas, algunas de éstas últimas pueden ser un ente público o una entidad sin ánimo de lucro que precise locales en los que desarrollar su actividad, por ejemplo, una federación provincial de cooperativas de viviendas.

2.2.2.1.1 Condiciones y requisitos.

Las condiciones y requisitos que habrán de reunir los aspirantes para adquirir la condición de socio están establecidas en los estatutos sociales, sin que, evidentemente, presupongan una alteración del principio de libre adhesión. Se tratan de condiciones y requisitos para configurarse como una cooperativa de viviendas.

Es frecuente que los móviles que hacen surgir determinadas cooperativas conlleven la integración de un grupo de personas ligadas por un nexo común, que puede ser de orden laboral, profesional, cultural, etc., y, que al ser homogéneo, pueda favorecer la ayuda económica en forma de

préstamos o avales de manera que sea más fácil financiar un proyecto para ese grupo que forma la cooperativa.

Sin embargo, no podrá vetarse la condición de socio por circunstancias políticas, sindicales, religiosas, de nacionalidad, sexo, raza o estado civil, según establece el principio de puerta abierta, referido más arriba, y reconocido junto a los demás principios cooperativos en el artículo primero de la LEY General de Cooperativas, salvo que cualquiera de estas circunstancias fuera incompatible con el cumplimiento del objeto social, ya que éste justifica la razón de ser de la cooperativa.

Las condiciones que se podrán establecer serán en primer lugar la de perseguir un interés económico común, que tal y como aparece en la LEY General de Cooperativas será la necesidad de vivienda. Por tanto, debe establecerse un requisito evidente: que los socios sean mayores de edad, capaces de firmar válidamente un contrato, y que supongan de ingresos regulares tal puedan hacer frente a los compromisos del plan de aportaciones necesario para llevar a cabo el fin.

Antes de admitir un nuevo socio se ha de tener la certeza de que está bien informado de las condiciones económicas de la vivienda, y de que está conforme a su capacidad de pago.

Por lo que se refiere a los requisitos legales necesarios para la admisión de socios, se diferencian según se pretenda adquirir tal condición en el momento de la constitución de la cooperativa o con posterioridad a tal constitución.

Los requisitos para ser admitido como socio en el momento de la constitución son tres: 1) estar incluido en la relación de promotores que aparece en la escritura de constitución; 2) suscribir las cantidades correspondientes a las aportaciones obligatorias mínimas; y 3) desembolsar la cantidad exigida en los Estatutos, y si se establece en los Estatutos, 3 bis) efectuar la correspondiente cuota de ingreso, lo cual no es muy frecuente.

En el caso de que la cooperativa ya estuviera constituida, y una persona quisiera incorporarse a ella como socio, los requisitos son algo más exigentes. En primer lugar es necesario el admitido como socio por el órgano u órganos competentes; y suscribir y desembolsar en los plazos establecidos las cantidades acordadas por la Asamblea General para los nuevos socios.

Dichas cantidades no podrán ser inferiores a las cantidades establecidas en los Estatutos como cantidad mínima obligatoria para adquirir la condición de socio, ni superiores a las cantidades efectuadas por los socios actuales, incrementadas según el Índice de Precios al Consumo.

También es necesario suscribir y desembolsar, en su caso, la cuota de ingreso, si la hubiese establecido la Asamblea General.

2.2.2.1.2 Procedimiento de admisión.

El procedimiento de admisión, viene regulado en el artículo 31.2 de la LEY General de Cooperativas. La solicitud se ha de dirigir al Consejo Rector o a la Asamblea General, según establezcan los Estatutos, que podrán denegarla motivadamente. En este caso el aspirante a socio podrá recurrir la decisión ante el Comité de Recursos si se hubiese creado, y en su defecto ante la Asamblea General, que decidirá en votación secreta.

La LEY General de Cooperativas establece que el acuerdo de admisión, si lo prevén los Estatutos, podrá ser impugnado por parte de los socios ante el Comité de Recursos o ante la Asamblea General, quedando en suspenso la adquisición de la condición de socio hasta la resolución, que será en un plazo máximo de treinta días, previa audiencia del interesado.

Por último el artículo 30 de la LEY General de Cooperativas establece la posibilidad de admitir socios de trabajos para cualquier tipo de cooperativa.

2.2.2.2 Obligaciones y derechos de los socios.

2.2.2.2.1 Obligaciones de los socios.

Al ingresar en la cooperativa de forma voluntaria, el socio acepta unas obligaciones y acceda a unos derechos que se derivan de su participación en la vida organizativa y funcional de la cooperativa.

Dentro de las cooperativas de viviendas, se pueden distinguir claramente, dos relaciones distintas de los socios con la sociedad. En un primer momento, el socio admitido, y que todavía no ha sido adscrito a una determinada promoción -no tiene asignada vivienda-, mantiene la relación propia de un contrato de adhesión.

Así "cuando el socio se incorpora a una promoción determinada, la relación asociativa o de contrato de adhesión, es superada, ya que nace y se genera entre el socio y la cooperativa un negocio jurídico concreto y determinado, que se traduce en la participación en una promoción, con las obligaciones y derechos que dicha participación establece entre las partes y que tienen sus reglas normativas de relación jurídica, en los Estatutos de la cooperativa y de forma principal y directa, en los acuerdos de Asamblea General o en su caso del Consejo Rector, que ambos órganos de gobierno puedan adoptar en orden a la actuación promocional."⁶⁹

69 I. FERNANDEZ GARCIA-LORENZANA: "Aspectos ...", "opus cit", pp. 29-30.

Así pues, esta doble situación del socio con respecto a la cooperativa, es preciso distinguirla a la hora de especificar sus derechos y obligaciones.

Por lo que se refiere a las obligaciones de los socios, además de estar obligados a cumplir los deberes legales y estatutarios; y en especial⁷⁰:

- a) Asistir a las reuniones de la Asamblea general y de los demás órganos colegiados de los que forme parte.
- b) Cumplir los acuerdos válidamente adoptados por los órganos sociales de la Cooperativa, sin perjuicio de lo dispuesto en el número 3 del artículo 32. [Artículo 32.3: "El socio que hubiese salvado expresamente su voto o estuviese ausente, disconforme con cualquier acuerdo de la Asamblea General que implique la asunción de obligaciones o cargas gravemente onerosas, no previstas en los Estatutos, podrá darse de baja, que tendrá la consideración de justificada, mediante escrito dirigido al Consejo Rector dentro de los cuarenta días a contar del siguiente al de la adopción del acuerdo."]
- c) Participar en las actividades cooperativizadas que desarrolla la cooperativa para el cumplimiento de su fin social, en la cuantía mínima obligatoria establecida en sus Estatutos. El Consejo Rector, cuando haya causa justificada, podrá liberar de dicha obligación al socio, en la cuantía que proceda, en función de las circunstancias que concurran.
- d) Guardar secreto sobre aquellos asuntos y datos de la Cooperativa cuya divulgación pueda perjudicar a los intereses sociales lícitos.
- e) No realizar actividades competitivas con las actividades empresariales que desarrolle la Cooperativa, salvo autorización expresa del Consejo Rector.
- f) Aceptar los cargos para lo que fueren elegidos, salvo justa causa de excusa.
- g) Efectuar el desembolso de sus aportaciones al capital social en la forma y plazos previstos.
- h) Participar en las actividades de formación."⁷¹

⁷⁰ ESPAÑA: LEY 3/1987..., "opus cit.", artículo 34.2.

⁷¹ Ibid., artículo 34.2.

Aunque la asistencia a las Asambleas es un derecho, se le atribuye un carácter de obligación, ya que va unido a la obligación de aceptar los acuerdos de los órganos sociales, es decir, de acatar las decisiones de la mayoría expresadas en su órganos de gobierno.

Mención especial merece la obligación de atender a los compromisos financieros, obligación especialmente significativa en las cooperativas de viviendas, ya que su omisión puede condicionar la continuidad de la propia actividad.

En las cooperativas de viviendas, las obligaciones de tipo financiero son, por una parte, las aportaciones comunes a los socios de cualquier tipo de cooperativa, como son las aportaciones obligatorias mínimas al capital social, las cuotas de ingreso -y en su caso las periódicas-, y las aportaciones voluntarias -que son poco frecuentes en las cooperativas de viviendas-. Pero además, por otra parte, son requeribles otras aportaciones a los socios integrados en una determinada promoción, las aportaciones destinadas a financiar el coste de la vivienda propiamente dicho: las ordinarias establecidas en el plan financiero inicial, y las extraordinarias o no previstas en el mismo.

La legitimidad de la obligación de aportación de estas aportaciones de naturaleza extraordinaria nacen, según

FERNANDEZ GARCIA-LORENZANA⁷², en primer lugar, del consentimiento expreso al acuerdo de la Asamblea General en que se suscita esa aportación, o al menos al acatamiento al acuerdo de la mayoría; y por otra parte, del previo conocimiento del objeto y causa que justifica la obligación. Dentro de las últimas se pueden distinguir las aportaciones obligatorias ordinarias, que surgen de la previsión del coste y de las necesidades temporales de recursos para llevar a cabo las viviendas, y de aquellas otras, podemos de carácter extraordinario, que surgen una vez iniciado el proyecto con motivo de revisiones de precio, de calidades o de ampliación de anexos.

2.2.2.2.2 Derechos de los socios.

Los derechos inherentes a la condición de socio, que han de ser ejercitados de conformidad con las normas legales y estatutarias y los acuerdos válidamente adoptados por los órganos sociales de la cooperativa, son⁷⁴:

- a) Ser elector y elegible para los cargos de los órganos sociales.
- b) Formular propuestas y participar con voz y voto en la adopción de acuerdos por la Asamblea General y demás órganos sociales de los que formen parte.
- c) Recibir la información necesaria para el ejercicio de sus derechos y el cumplimiento de sus obligaciones.

72 FERNANDEZ GARCIA-LORENZANA, I.: "Aspectos jurídicos de las cooperativas de viviendas", Curso de especialización de directores/gerentes de cooperativas de viviendas, Centro de Educación Cooperativa Luis Cuñat Rodríguez, Madrid, 1991, p. 33.

73 I. FERNANDEZ GARCIA-LORENZANA: "Aspectos...", "opus cit", p. 33.

74 Siguiendo ESPAÑA: LEY 3/1987..., "opus cit", artículo 35.

- d) Participar en la actividad empresarial que desarrolla la Cooperativa para el cumplimiento de su fin social, sin ninguna discriminación.
- e) Recibir intereses por sus aportaciones al capital social, si lo prevén los Estatutos.
- f) Al retorno cooperativo.
- g) A la actualización y devolución de las aportaciones al capital social.
- h) A los demás que resulten de las normas legales y de los Estatutos de la sociedad.

El derecho más significativo del socio es el de participar democráticamente en la gestión de la cooperativa; que se concreta básicamente en su derecho a participar en la Asamblea General con voz, pudiendo formular propuestas, y con un voto por persona, y en el poder elegir y ser elegido como miembro de los órganos sociales de representación y decisión⁷⁵.

Otro derecho importante, es el de poder exigir información sobre la marcha de la cooperativa, aspecto que se regula más ampliamente en el artículo 36 de la LEY General de Cooperativas. Aparte de la copia de los Estatutos y del Reglamento de Régimen interno, en su caso, el socio puede tener acceso a los libros de Registro General de Cooperativas de socio, de actas de la Asamblea General y, si lo solicita, copia de los acuerdos adoptados en las Asambleas Generales. También puede disponer de copia certificada de los acuerdos adoptados que le afecten particularmente.

⁷⁵ DESWOS (GERMAN DEVELOPMENT ASSISTANCE ASSOCIATION FOR SOCIAL HOUSING): *Premember...*"opus cit.", pp. 22 y ss.

Todo socio tiene derecho, si lo solicita, a que se le muestre y aclare su situación económica con la cooperativa, así como a los informes y aclaraciones que estime oportunos, previa petición por escrito al Consejo Rector. Cuando el 10 por ciento de los socios- o cien socios, si la cooperativa tiene más de mil- lo solicite, el Consejo Rector facilitará por escrito la información requerida. El Consejo Rector podrá denegar la información que estime puede poner en grave peligro los intereses de la cooperativa, si bien esta decisión pueda impugnarse.

La LEY General de Cooperativas establece, además, la posibilidad de crear distintas comisiones para facilitar la debida información a los socios.

Otro de los derechos es el de participar en la actividad empresarial -en los logros- que desarrolla la cooperativa para el cumplimiento de su fin, sin ninguna discriminación, tal y como establece el principio cooperativo de democracia en la gestión⁷⁶.

Para el caso de las cooperativas de viviendas este derecho se concreta, en primer lugar, en el derecho a elegir vivienda según su número de orden, a participar en los servicios y dotaciones comunes, y a transmitir sus derechos, una vez adjudicada la vivienda, en las condiciones legales y estatutarias⁷⁷.

⁷⁶ Ibid.

⁷⁷ Cuando el socio pretenda transmitir "inter vivos" sus derechos sobre la vivienda antes de haber transcurrido

2.2.2.3 La responsabilidad de los socios por las deudas sociales⁷⁸.

"Los socios no responderán personalmente de las deudas sociales, salvo disposición en contrario de los Estatutos, en cuyo supuesto deberán determinar el alcance de la responsabilidad.

No obstante, en todo caso, el socio que cause baja en la Cooperativa responderá personalmente por las deudas sociales, previa exclusión del haber social, durante cinco años desde la pérdida de condición de socio, por las obligaciones contraídas por la Cooperativa con anterioridad a su baja, hasta el importe reembolsado de sus aportaciones al capital social."⁷⁹

Cabe, pues, la posibilidad de responder ilimitadamente por las deudas sociales, si bien esta posibilidad, que deberá reflejarse en los Estatutos sociales, no es la más utilizada, y menos en las sociedades cooperativas de viviendas.

2.2.2.4 Bajas de los socios.

En primer lugar y con carácter general, es preciso señalar que el principio de puerta abierta rige también en el sentido de salida. Esta regla que es tan positiva por el sentido de libertad y de no discriminación, tiene su aspecto negativo en las bajas; y desde el punto de vista financiero,

cinco años -o un plazo mayor fijado en los Estatutos- desde la fecha de concesión de la cédula de habitabilidad, deberá ponerlos a disposición de la cooperativa, que los ofrecerá a los socios expectantes. De no verificarse lo anterior, y se produjera la transmisión a terceros -distintos de los descendientes o ascendientes del socio- la cooperativa podrá ejercer el derecho de retracto si algún socio quisiera adquirir los mismos.

78 G. RACUGNO: La responsabilit  del soci nella cooperative, A. Giuffrè, Milano, 1983.

79 ESPAÑA: LEY 3/1987..., "opus cit.", artículo 71.

en la descapitalización que conllevan los reembolsos de aportaciones⁸⁰.

Las implicaciones para la cooperativa de viviendas de la baja de un socio son diferentes dependiendo de si el socio está o no adscrito a una promoción determinada, y, en el primer caso, del avance de la misma.

En ambos casos procede la baja administrativa que extingue la relación asociativa y la liquidación económica que acompaña a la misma. En la baja de un socio que no participe en una promoción la repercusión económica se limita al reintegro de sus aportaciones al capital social. En el caso contrario la liquidación es más compleja: incluye las aportaciones cuyo destino era el de sufragar el coste de la vivienda⁸¹.

En este sentido, para evitar problemas de falta de liquidez, se podrá establecer diferir el reembolso en el tiempo, hasta un plazo máximo de cinco años; o incluso subordinarlo, haciéndolo constar en Estatutos, a cubrir dicha baja por la entrada de un nuevo socio⁸². Y aunque puede suponer algún inconveniente, más si no es una baja aislada sino varias, en la práctica no plantea problemas si hay una lista de espera de socios expectantes. Incluso se

80 Este principio es el que caracteriza a la sociedad cooperativa como de capital variable.

81 Vid. I. FERNANDEZ GARCIA-LORENZANA: "Aspectos...", "opus cit", pp. 34 y ss.

82 "Los Estatutos regularán el derecho al reembolso de las aportaciones en caso de baja del socio (...)" en ESPAÑA: LEY 3/1987..., "opus cit.", artículo 80.

podría establecer una correlación entre los reembolsos al socio que causa la baja, y las cantidades que se van aportando por el nuevo socio incorporado.

En todo caso, se han de establecer las medidas oportunas que permitan garantizar la estabilidad económica de la sociedad. Y, por tanto, se han de fijar los términos en que se pueden producir las bajas. Así, por ejemplo puede regularse la exigencia de un preaviso, que no podrá ser superior a tres meses, según la legislación de ámbito estatal⁸³ De todos modos se pueden diferenciar las bajas voluntarias, justificadas o no; de las no voluntarias u obligatorias, que también pueden clasificarse en justificadas o no.

La importancia de distinguir la naturaleza justificada o no de una baja, radica que en el primer caso, el sujeto quedará exonerado, a partir de ese momento, de las obligaciones derivadas de la promoción, así como que no procederá efectuar deducciones en la liquidación, circunstancias que no se darán en el segundo caso.

Es necesario prever en los Estatutos claramente los supuestos que tendrán la consideración de baja voluntaria justificada; así, por ejemplo, el caso de fallecimiento del socio, en cuya circunstancia los herederos legales pueden

⁸³ Algunas leyes de cooperativas autonómicas alargan este periodo hasta seis meses.

adquirir su condición, siempre y cuando puedan hacerse cargo de los pagos pendientes.

Otra causa de bajas justificadas corresponde al caso en el que las aportaciones obligatorias comprendidas en el estudio financiero inicial se han visto superadas y la Asamblea General acuerda nuevas obligaciones financieras, y el socio no quiere o no puede afrontar ese incremento de compromiso financiero. Efectivamente "el socio que hubiese salvado su voto o estuviese ausente, disconforme con cualquier acuerdo de la Asamblea General que implique la asunción de obligaciones o cargas gravemente onerosas, no previstas en los Estatutos, podrá darse de baja, que tendrá la consideración de justificada, mediante escrito dirigido al Consejo Rector dentro de los cuarenta días a contar del siguiente al de la adopción del acuerdo."⁸⁴

En otro orden de cosas se puede dar el caso de baja obligatoria justificada, para aquellos socios que dejen de cumplir los requisitos exigidos como necesarios en los Estatutos para adquirir la condición de socio. Este caso se considera como causa justificada si esa pérdida no responde al propósito de eludir sus obligaciones con la cooperativa.

También es baja obligatoria, la falta de desembolso, en los plazos previstos, de la aportación obligatoria mínima al capital social. En esta línea, se podría ampliar este supuesto al incumplimiento de los plazos en el desembolso de

84 ESPAÑA: LEY 3/1987..., "opus cit.", artículo 32.3.

aportaciones según el plan económico aprobado, si así se establece en Estatutos.

Por su parte las bajas voluntarias no justificadas pueden no ser autorizadas hasta la terminación de las viviendas o la sustitución por un nuevo socio, permaneciendo el socio bajante obligado a satisfacer las cargas económicas derivada de su condición. Es posible aplicarle unas deducciones en las cantidades a devolver, que en ningún caso podrá ser superior al 20 por ciento para las aportaciones obligatorias al capital social, y al 10 por ciento en las cantidades entregadas por el socio para la financiación de su vivienda. En todo caso, las deducciones mencionadas -en las aportaciones obligatorias al capital social y las destinadas a financiar la vivienda- se reembolsarán al socio en el momento en que sea sustituido en sus derechos y obligaciones por otro socio⁸⁵.

Por último se plantea la posibilidad de que el colectivo social decida expulsar un socio, por entender que no se adapta al modelo de comportamiento mayoritariamente asumido. De forma análoga al caso de baja voluntaria injustificada, se pueden establecer unas penalizaciones en el reembolso de las aportaciones, con un máximo del 30 por ciento, de las aportaciones obligatorias al capital social, y del 15 por ciento de las cantidades entregadas por el socio para la financiación de su vivienda. De igual forma al

85 Ibid., artículos 129.5 y 80.

caso anterior, dichas deducciones se reembolsarán al socio en el momento en que sea reemplazado por otro socios en sus derechos y obligaciones⁸⁶.

2.2.2.5 Normas de disciplina social⁸⁷.

La cooperativa podrá expulsar a los socios por faltas muy graves establecidas en los Estatutos. La vida societaria es compleja, por ello las cooperativas deben analizar con detenimiento qué conductas de sus socios distorsionan el buen funcionamiento de la misma y tipificarlas como faltas, determinar la gravedad de las mismas, y establecer un sistema de sanciones acorde con esa graduación, al hacer uso de esta necesaria autonomía, en los Estatutos sociales.

A modo de ejemplo se refieren una serie de comportamientos que se pueden tipificar como faltas, y una clasificación desde muy graves hasta leves, según unas orientaciones prácticas para elaborar los Estatutos sociales de las cooperativas de viviendas propuestas por la Dirección General de Cooperativas y Sociedades Laborales del Minsiterio de Trabajo y Seguridad Social⁸⁸.

86 Ibid., artículos 129.5 y 80.

87 Ibid., artículo 37.

88 DIRECCION GENERAL DE COOPERATIVAS Y SOCIEDADES ANONIMAS DEL MINISTERIO DE TRABAJO Y SEGURIDAD SOCIAL: Orientaciones para elaborar proyectos de Estatutos de Cooperativas de Viviendas conforme a la ley 3/1987, de 2 de abril, General de cooperativas, Dirección General de cooperativas y Sociedades Laborales del Ministerio de Trabajo y Seguridad Social, Madrid, 1989.

Como faltas muy graves cabe señalar: el fraude en las aportaciones al capital social; la manifiesta desconsideración hacia los rectores y representantes de la entidad; las actuaciones que perjudiquen los intereses materiales o el prestigio social de la cooperativa; la falsificación de documentos, firmas, estampillas, sellos, marcas, claves o datos análogos, relevantes para la relación de la cooperativa con sus socios o terceros; la ausencia de participación en la actividad cooperativizada de la Cooperativa en la cuantía mínima obligatoria que establecen los Estatutos; la violación de secretos de la cooperativa que perjudiquen gravemente los intereses de la misma; la usurpación de funciones del Consejo Rector, de cualquiera de sus miembros, o de los Interventores; el incumplimiento de las obligaciones económicas con la cooperativa; y el prevalecerse de la condición de socio para desarrollar actividades contrarias a las leyes.

Como faltas graves se pueden señalar: la inasistencia injustificada a las Asambleas Generales debidamente convocadas, cuando el socio haya sido sancionado dos veces por falta leve por no asistir a las reuniones de dicho órgano social en los últimos cinco años; y los malos tratos de palabra o de obra a otros socios con ocasión de reuniones de los órganos sociales.

Como faltas leves se pueden tipificar: la falta de asistencia no justificada a las sesiones de la Asamblea

General a las que el socio fuese convocado en debida forma; la falta de notificación al Secretario de la Cooperativa del cambio de domicilio dentro de los dos meses desde que este hecho se produzca; la no observación por dos veces, como máximo, dentro de un semestre, de las instrucciones dictadas por los órganos competentes para el buen orden y desarrollo de las operaciones y actividades de la cooperativa; y todas aquellas otras faltas que se tipifiquen en el Reglamento de Régimen Interno, o por acuerdo de la Asamblea General.

En cuanto a las sanciones, los socios sólo pueden ser sancionados por las faltas previamente tipificadas en los Estatutos como graves o muy graves, si bien las leves pueden ser reguladas también en el Reglamento de Régimen Interno o por acuerdo de la Asamblea General. En todo caso, sólo se pueden imponer las sanciones que, para cada clase de faltas, estén previamente tipificadas en los Estatutos.

Las sanciones pueden ser de tres tipos: económicas, de suspensión de derechos sociales y de expulsión. La facultad sancionadora es competencia indelegable del Consejo Rector, cuyo acuerdo tiene carácter ejecutivo, sin perjuicio de que los Estatutos puedan establecer y regular una Comisión, para que informe con carácter preceptivo pero no vinculante.

Las faltas leves pueden sancionarse con sanción económica y/o amonestación verbal o por escrito del órgano

competente y las graves con multa y/o sanción del socio en sus derechos; y las muy graves con multa, con suspensión al socio en sus derechos y con la expulsión, sanción ésta última que se reserva exclusivamente para este tipo de faltas.

La sanción de suspender al socio en sus derechos, solamente puede ser aplicada cuando la falta cometida consista en que el socio está al descubierto de sus obligaciones económicas con la Cooperativa o no participe en las actividades cooperativizadas en la cuantía mínima obligatoria. En todo caso, la suspensión de derechos no puede alcanzar al derecho de información, ni al de devengar el retorno o los intereses por sus aportaciones al capital social, ni a la actualización de dichas aportaciones. Ahora bien, esta sanción termina en el momento en que el socio normalice su situación.

La sanción de expulsión sólo puede acordarla el Consejo Rector y por falta muy grave tipificada en los Estatutos. El acuerdo de expulsión es ejecutivo desde que sea notificada la ratificación del Comité de Recursos o de la Asamblea General, o haya transcurrido el plazo para recurrir ante ante el/la mismo/a. No obstante, el socio puede recurrir en el plazo de treinta días desde la notificación del acuerdo ante el Comité de Recursos, en su caso, o ante la Asamblea General en su defecto.

La prescripción de las faltas, para las faltas leves, se produce al mes a partir de la fecha en que el Consejo Rector tuvo conocimiento del hecho, siendo los plazos de dos y tres meses respectivamente para las graves y muy graves. En todo caso prescribirán a los seis meses de haberse cometido la falta. No obstante, cuando la falta sea el encontrarse el socio al descubierto de sus obligaciones económicas, podrá acordarse su expulsión cualquiera que sea el tiempo transcurrido, salvo que el socio regularice su situación.

La prescripción se interrumpe por la incoación del procedimiento sancionador pero sólo en el caso de que en el mismo recayese resolución y fuese notificada en el plazo de tres meses desde su iniciación.

En todos los supuestos será preceptiva la audiencia previa de los interesados.

2.2.2.6 Los asociados.

Los asociados son un tipo particular de acreedores vinculados a la cooperativa no sólo buscando la rentabilidad de los recursos prestados, sino con una capacidad de decisión y de involucrarse en el proyecto empresarial, al cual se vinculan con una cierta capacidad de emitir votos en la Asamblea; en esta línea, puede haber organismos, públicos o privados, interesados en aportar recursos financieros para

resolver problemas de vivienda en determinadas zonas o de determinados grupos sociales.

La posibilidad de admisión de asociados debe reflejarse en los Estatutos; pudiendo gozar de esa condición personas físicas o jurídicas, públicas o privadas⁸⁹; tratándose de una figura incompatible con la condición de socio. En todo caso la cooperativa no puede suprimir esta figura mientras que la sociedad cooperatva tenga algunos admitidos.

De todos modos en la cooperativa de viviendas, en la práctica, no se suele presentar la figura del asociado.

Para la adquisición de la condición de asociado es necesario desembolsar la aportación mínima al capital social que fijen los Estatutos o en su defecto la Asamblea General. Con todo las aportaciones al capital social de los asociados no puede superar el 33 por ciento de las aportaciones de la totalidad de los socios⁹⁰.

2.2.2.6.1 derecho y obligaciones de los asociados⁹¹.

Tienen derecho a participar en la Asamblea General con voz y un conjunto de votos, que no dependerá del capital aportado para cada asociado, y que no podrán representar más del 20 por ciento de la totalidad de los votos de los

89 ESPAÑA: LEY 3/1987..., "opus cit.", artículo 39.

90 Ibid., artículo 40.3.

91 Ibid., artículo 41.

socios⁹². Y aunque no pueden ser miembros del Consejo Rector, ni Interventores, etc., pueden tener un representante con voz pero sin voto en los órganos más representativos, si así se establece.

Están facultados del derecho de información en los mismos términos establecidos para los socios y no están obligados a las nuevas aportaciones obligatorias al capital social, salvo la ya referida para la adquisición de la condición de socio.

Sin embargo puede hacer aportaciones voluntarias al capital social susceptibles de actualización y transmisibles; con un interés pactado y limitado que no excede cinco puntos del tipo de interés básico del Banco de España, pero que no puede ser inferior al de los socios.

En ningún caso responden personalmente de las deudas sociales, y no tienen derecho a retorno cooperativo, ni pueden desarrollar actividades cooperativizadas.

Han de guardar secreto sobre aquellas cuestiones cuya divulgación pueda constituir perjuicio para la cooperativa un daño; y no pueden realizar actividades competitivas, salvo autorización del Consejo Rector.

92 Vid. C. GARCIA-GUTIERREZ FERNANDEZ: "Estudio del régimen económico...", "opus cit."

2.2.2.6.2 Análisis de la figura del asociado.

Esta figura, tan poco utilizada en la actualidad en las cooperativas de viviendas, podría desempeñar un importante papel. Es una forma de dotar de capital social a la sociedad cooperativa sin poner en peligro el control de la misma, que ha de quedar en manos de los socios. Efectivamente pueden incorporarse a la sociedad con esta condición personas interesadas en aportarla recursos, ya sea por razones de interés social, económico o financiero en el proyecto inmobiliario.

2.2.3. Los Estatutos Sociales⁹⁴.

La redacción de este documento supone la concreción tanto de los derechos y de las obligaciones de los socios, y la de tantos otros aspectos que pueden regularse dentro del margen de legítima autonomía de que goza la sociedad cooperativa.

93 Como ocurre por ejemplo con las sociedades de capital-riesgo, aunque habría que buscar una adaptación en lo que afecta a la remuneración del capital.

94 ALIANZA COOPERATIVA INTERNACIONAL (Comité de Vivienda): La habitación..., "opus cit.", pp. 111 y ss.; DESWOS (GERMAN DEVELOPMENT ASSISTANCE ASSOCIATION FOR SOCIAL HOUSING): Premember... "opus cit.", pp. 24 y ss.; DIRECCION GENERAL DE COOPERATIVAS Y SOCIEDADES LABORALES DEL MINISTERIO DE TRABAJO Y SEGURIDAD SOCIAL: Orientaciones..., "opus cit."; ESPAÑA: LEY 3/1987..., "opus cit."; y ESPAÑA: ORDEN del Ministerio de Trabajo y Seguridad Social, de 22 de diciembre de 1987..., "opus cit.";

2.2.3.1 Contenido mínimo de los estatutos⁹⁵.

Al menos deben expresar los siguientes aspectos:

1. La denominación, que incluirá necesariamente las palabras "Sociedad Cooperativa" o su abreviatura "S. Coop." que podrá figurar antes o después de la denominación.

2. El domicilio social, que debe situarse en el estado español, y dentro del ámbito de actuación de la sociedad, y además debe ser en el lugar donde realice preferentemente sus actividades o donde centralice su gestión administrativa y la dirección empresarial.

3. El ámbito territorial dentro del cual la cooperativa puede desarrollar actividades cooperativizadas con sus socios. La importancia de determinar el ámbito territorial en el caso de las cooperativas de viviendas es grande, pues sólo podrán realizar promociones dentro del territorio a que alcance el ámbito establecido en los Estatutos⁹⁶.

4. La o las actividades a desarrollar por la Cooperativa para el cumplimiento de su fin social.

En el caso de las cooperativas de viviendas, el objeto es conseguir viviendas y/o locales para sus socios; también podrán tener por objeto, incluso único, procurar

⁹⁵ ESPAÑA: LEY 3/1987..., "opus cit.", artículo 12.

⁹⁶ Una novedad de la presente LEY General de Cooperativas respecto a las cooperativas de viviendas es el poder establecer un ámbito nacional, desapareciendo la limitación anterior al ámbito provincial. *Ibid.*, artículo 129.7.

edificaciones e instalaciones complementarias para el uso de viviendas y locales de los socios, la conservación y administración de las viviendas y locales, elementos, zonas o edificaciones comunes y la creación y suministro de servicios complementarios, así como la rehabilitación de viviendas, locales y edificaciones e instalaciones complementarias⁹⁷.

5. La duración de la sociedad, que podrá ser limitada o ilimitada. Si fuere por tiempo limitado deberá expresarse la fecha o referencia a la duración. Transcurrido dicho tiempo, se está ante una de las causas de disolución.

6. La responsabilidad de los socios por las deudas sociales.

7. Los requisitos para la admisión como socio.

8. La cuantificación de la participación mínima obligatoria del socio en la actividad empresarial que desarrolle la Cooperativa para el cumplimiento de su fin social.

9. Normas de disciplina social, tipificación de las faltas y sanciones y procedimiento sancionador.

10. La forma de publicidad y el plazo para la convocatoria de la Asamblea General, ordinaria o extraordinaria, en primera y segunda convocatoria.

⁹⁷ *Ibid.*, artículo 129.1.

11. El capital social mínimo.

12. La aportación obligatoria mínima al capital social, así como la parte que, de dicha aportación obligatoria, ha de ser desembolsada para adquirir la condición de socio.

13. Cualquier otra exigencia impuesta por la LEY General de Cooperativas.

Los Estatutos sociales, "además de su función esencial de norma autorreguladora de la cooperativa, pueden servir también, simultáneamente, como instrumento de difusión entre los socios de aquellas otras normas que, aunque jurídicamente no es necesario que consten en los Estatutos, es importante facilitar lo más posible su conocimiento. La posible conveniencia de incorporar estas normas al Estatuto, viene avalada por su frecuente aplicación en la vida de la cooperativa y dada la dificultad que puede plantear, en ocasiones, para algunos colectivos, el correlativo estudio, frecuente y directo, de la ley. En todo caso, la incorporación o no de este tipo de normas en los Estatutos es una cuestión que compete al criterio de la cooperativa."⁹⁸

⁹⁸ DIRECCION GENERAL DE COOPERATIVAS Y SOCIEDADES LABORALES
DEL MINISTERIO DE TRABAJO Y SEGURIDAD SOCIAL:
Orientaciones..., "opus cit.", exposición de motivos.

2.2.4. Documentación social.

La LEY General de Cooperativas establece la obligación general para todas las cooperativas de llevar los siguientes libros:

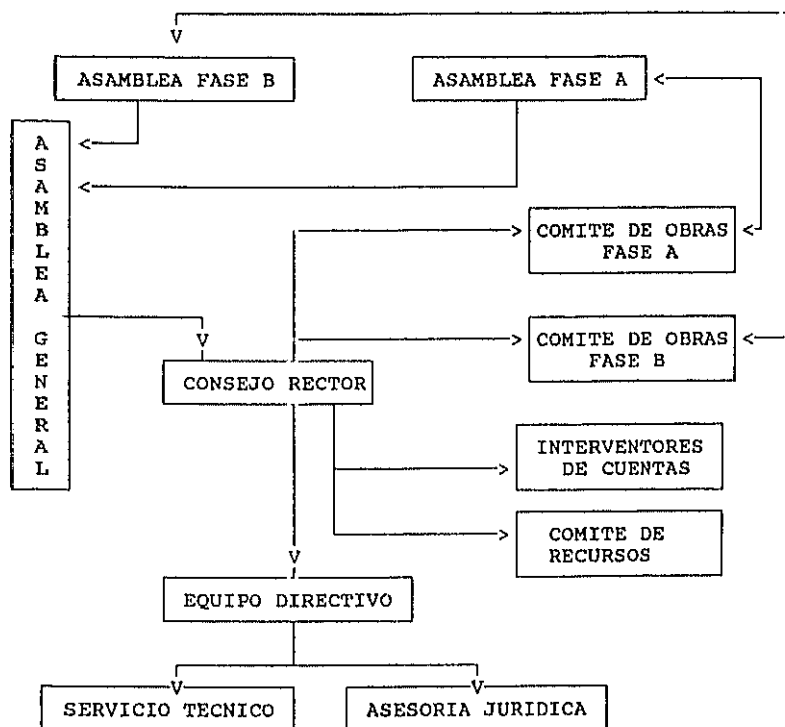
- a) Libro Registro de Socios.
- b) Libro Registro de aportaciones al Capital Social.
- c) Libro de Actas de la Asamblea General, del Consejo Rector y en su caso del Comité de Recursos, así como de los informes de los Interventores de Cuentas.
- d) Libros de contabilidad:
 - Diario.
 - Libro de Inventarios y Balances.

En el caso de cooperativas de viviendas que adjudican viviendas en régimen de propiedad individual procede llevar un libro de adjudicaciones; y si mantiene más de una promoción un libro de promociones y adjudicaciones. En ambos casos conviene registrar las operaciones ordinarias con terceros.

2.2.5 Los órganos sociales de la cooperativa de viviendas.

El principal órgano social de las cooperativas de viviendas es la Asamblea General. Esta elige un comité, denominado Consejo Rector por la legislación española, en el que delega ciertas funciones. En los países donde se sigue el modelo alemán, la Asamblea General suele elegir un comité de supervisión. Aparte de éstos se establece un equipo directivo profesional y otros órganos colaboradores, junto a los técnicos y asesores necesarios.

La LEY General de Cooperativas en su capítulo VI dedicado a los órganos sociales establece como órganos sociales: la Asamblea General; el Consejo Rector; el Comité de Recursos; la figura del director; y los Interventores de Cuentas.



2.2.5.1 Asamblea General⁹⁹,

"La Asamblea General, constituida válidamente, es la reunión de los socios y, en este caso, de los asociados para deliberar y tomar acuerdos, como órgano supremo de expresión de la voluntad social"¹⁰⁰. Está formada por todos los socios¹⁰¹, que siguiendo la norma de "un hombre, un voto" participa democráticamente en la toma de decisiones de la entidad.

Los acuerdos adoptados en Asamblea General obligan a todos los socios -y asociados en su caso-, incluso a los disidentes y a los no presentes, siempre que se haya actuado de acuerdo con las leyes y los Estatutos Sociales¹⁰².

Ciertos acuerdos deberán tomarse obligatoriamente en Asamblea General, sin poder delegarse en otros órganos sociales, y bajo pena de nulidad¹⁰³:

- a) Nombramientos y revocación de los miembros del Consejo Rector, de los Interventores, Liquidadores y miembros del Comité de Recursos.

99 Vid. ESPAÑA: LEY 3/1987..., "opus cit.", Capítulo VI, Sección Primera; J. ARAGONES SIGNES: Cooperativismo participación y poder, Centre Educació Cooperativa, Valencia, 1987; y DESWOS (GERMAN DEVELOPMENT ASSISTANCE ASSOCIATION FOR SOCIAL HOUSING): Premember... "opus cit.", p. 27.

100 ESPAÑA: LEY 3/1987..., "opus cit.", artículo 42.1.

101 En las cooperativas de viviendas de primer grado [así como en las de consumidores y usuarios, agrarias y del mar], los Estatutos pueden prever que el socio sea representado en la Asamblea por su cónyuge, ascendiente o descendiente, que tenga plena capacidad de obrar. Ibid., artículo 48.1.

102 Ibid., artículo 42.2.

103 Ibid., artículo 43.

- b) Examen de la gestión social, aprobación de las cuentas anuales y de la distribución de excedentes o imputación de pérdidas.
- c) Establecimiento de nuevas aportaciones obligatorias y de la distribución de excedentes o imputación de pérdidas.
- d) Emisión de obligaciones.
- e) Modificación de los Estatutos sociales.
- f) Fusión, escisión, y disolución de la Sociedad.
- g) Enajenación o cesión de la Empresa por cualquier título, o de alguna parte de ella, que suponga modificación sustancial en la estructura económica, organizativa o funcional de la Cooperativa.
- h) Creación de una Cooperativa de segundo o ulterior grado o de un consorcio o adhesión a los mismos.
- i) Aprobación o modificación del Reglamento interno de la Cooperativa.
- j) El establecimiento de la política general de la Cooperativa.
- K) Para todos los actos en que así lo establezca una norma legal o estatutaria.

Para la adopción de acuerdos se exige con generalidad la mayoría de más de la mitad de los votos válidamente expresados, no siendo computables a estos efectos los votos en blanco ni las abstenciones. Será necesaria la mayoría de los dos tercios de los votos presentes y representados en los casos de :

- a) Adopción de acuerdos de modificación de Estatutos, de fusión, escisión y disolución de la sociedad.
- b) En los demás supuestos en los que la establezca la LEY General de Cooperativas.
- c) Para la exigencia de nuevas aportaciones obligatorias al capital social o para establecer o modificar la cuantía de las cuotas de ingreso o periódicas, salvo que los Estatutos establezcan que es suficiente con más de la mitad de los votos válidamente expresados.

2.2.5.1.1 Asamblea General de Delegados¹⁰⁴.

Los Estatutos sociales pueden establecer que las competencias de la Asamblea General se ejerzan mediante una Asamblea de segundo grado, integrada por los delegados designados en juntas preparatorias. Para las cooperativas de viviendas es obligatoria su constitución cuando lleven a cabo más de una promoción de viviendas, debiendo formarse tantas juntas preparatorias como fases distintas de promoción¹⁰⁵. Los Estatutos establecerán: las normas de constitución de las mismas; los criterios de adscripción de los socios y, en su caso, de los asociados, a las juntas preparatorias; y el número mínimo de delegaciones de voto exigido para ser delegado.

Esta Asamblea servirá para tratar los asuntos propios que afectan de la promoción, tales como la adjudicación de la obra, la aprobación del coste de la misma, la aprobación del presupuesto financiero, etc., así como medio de organizar sesiones informativas sobre el desarrollo de la promoción.

¹⁰⁴ Ibid., artículo 51.

¹⁰⁵ Ibid., artículo 130.

2.2.5.2 El Consejo Rector¹⁰⁶.

El Consejo Rector es el órgano delegado de la Asamblea General, formado por los socios democráticamente elegidos por la misma, y cuya función es de gobierno, gestión y representación de la sociedad¹⁰⁷. Le corresponden todas las facultades no reservadas por la LEY General de Cooperativas o por los Estatutos Sociales a otros órganos sociales, teniendo en cuenta que todos los asuntos propios de la Cooperativa pueden ser tratados en la Asamblea General¹⁰⁸.

La estructura exacta no es importante¹⁰⁹, pero deberá tener la autoridad suficiente para llevar a cabo los proyectos de promoción, sin menoscabo de la expresión de la voluntad de los socios¹¹⁰. Los Estatutos o la Asamblea General regularán el funcionamiento interno del mismo. El Presidente del Consejo Rector -que lo es también de la sociedad cooperativa-, mantiene la representación legal de la misma¹¹¹.

Los Consejeros o miembros del Consejo Rector responden solidariamente del daño causado por dolo, abuso de facultades o negligencia grave: frente a la cooperativa;

106 *Ibid.*, Capítulo VI, Sección Segunda; J. ARAGONES SIGNES, "opus cit."; y DESWOS (GERMAN DEVELOPMENT ASSISTANCE ASSOCIATION FOR SOCIAL HOUSING): *Remember...*"opus cit.", p. 31 y ss.

107 ESPAÑA: LEY 3/1987..., "opus cit.", artículo 53.

108 *Ibid.*, artículo 43.1.

109 Sobre su composición *Ibid.*, artículo 55.

110 ALIANZA COOPERATIVA INTERNACIONAL (Comité de Vivienda):

La habitación..., "opus cit.", p. 45.

111 ESPAÑA: LEY 3/1987..., "opus cit.", artículo 54.

frente a los socios y asociados; y frente a los acreedores - aunque la Asamblea General haya aprobado los estados contables y la propupuesta de distribución de resultados-. Están libres de responsabilidad los Consejeros que salven expresamente su voto en los acuerdos que provoquen el perjuicio¹¹².

Ningún miembro del Consejo Rector de una cooperativa de viviendas puede percibir remuneración por el desempeño de su cargo -aunque tendrá derecho al reembolso de los gastos que su puesto le origine-, ni ocupar dicho cargo simultáneamente en más de una cooperativa de viviendas¹¹³.

2.2.5.3 El Director¹¹⁴.

Los Estatutos Sociales pueden prever la figura de un director, que será designado por el Consejo Rector, sin que modifique ni disminuya las facultades y responsabilidades del mismo. Las competencias asignadas al director sólo alcanzarán al tráfico empresarial ordinario, sin que pueda otorgársele la capacidad de¹¹⁵:

- a) fijar las directrices generales de actuación en la gestión de la cooperativa.
- b) el control permanente y directo de la gestión empresarial.
- c) presentar los estados contables y la propuesta de imputación y asignación de resultados y la Memoria explicativa de la gestión del ejercicio económico para su aprobación por la Asamblea General.
- d) solicitar la suspensión de pagos o la quiebra.

¹¹² Ibid., artículo 64.

¹¹³ Ibid., artículo 12.6.

¹¹⁴ Ibid., artículo 60.

¹¹⁵ Ibid., artículo 60.

Puede ser una persona física o un gabinete. En éste último caso se designará un representante del colectivo y responsable ante el Consejo Rector. Si las características profesionales del director lo permiten, puede asumir las funciones de carácter jurídico y financiero, pero no puede asumir las funciones de la asesoría técnica, que corresponden al arquitecto director, que es quien asume la responsabilidad de la buena ejecución de la obra.

El disponer de profesionales con la suficiente dedicación a la actividad de promoción de la cooperativa de viviendas constituye una garantía para los socios¹¹⁶ y puede suponer un importante reducción de costes. La dimensión de la cooperativa puede hacer aconsejable en algunos casos la contratación a tiempo parcial, lo que puede permitir la ocupación profesional simultánea en varias cooperativas.

La configuración legal del director de la sociedad cooperativa como un "ordenado gestor y un leal representante de la cooperativa" lleva implícita una falta de competencias específicas que lo subordina al resto de órganos sociales incluso en materias profesionales. El director y el resto de profesionales no deben ser meros ejecutores sino gozar de la necesaria autonomía en las materias técnicas propias. El no respetar su función puede representar un gran problema en la gestión de las cooperativas en general, y de las de viviendas en particular.

116 DESWOS (GERMAN DEVELOPMENT ASSISTANCE ASSOCIATION FOR SOCIAL HOUSING): *Remember...*"opus cit.", p. 31 y ss.

2.2.5.4 Interventores de Cuentas¹¹⁷.

Son elegidos en la Asamblea General para censurar las cuentas anuales, que no pueden ser aprobadas sin su informe previo. Los Estatutos Sociales pueden asignarles otras funciones de carácter fiscalizador.

2.2.5.5 Comité de Recursos¹¹⁸.

La creación del Comité de Recursos, dentro de las cooperativas de primer grado, debe ser prevista en los Estatutos Sociales, pues su implantación no es obligada por la LEY General de Cooperativas. Su función es la de tramitar y resolver los recursos contra las sanciones a los socios o asociados, acordadas por el Consejo Rector, y los demás recursos previstos en la LEY General de Cooperativas o en los Estatutos.

2.2.5.6 Comité de Vigilancia¹¹⁹.

En los países donde la organización de las cooperativas sigue el modelo alemán, la Asamblea General elige un Comité para supervisar al Consejo Rector, que se reúne irregularmente, pero que tiene la función de elegir un

117 ESPAÑA: LEY 3/1987..., "opus cit.",, Capítulo VI, Sección Tercera.

118 Ibid., Capítulo VI, Sección Cuarta.

119 ALIANZA COOPERATIVA INTERNACIONAL (Comité de Vivienda): La habitación..., "opus cit.", p. 42.

ejecutivo menor, que pueden tener dedicación exclusiva y remunerada¹²⁰.

En algunos países las autoridades locales tienen derecho a nombrar un representante para tomar parte en el Comité, que suele ser una persona cualificada en el ámbito de la vivienda.

La LEY General de Cooperativas no prevé explícitamente su creación¹²¹.

La LEY de Cooperativas de la Comunidad Valenciana¹²², por ejemplo, establece la posibilidad de la creación de una Comisión de Control de la Gestión, con la función de examinar la marcha de la cooperativa y las decisiones del Consejo Rector, con el fin de asegurar su conformidad con la política fijada por la Asamblea General.

2.2.5.7 Otros órganos colaboradores.

Los Estatutos y la Asamblea General pueden crear los comités que crean oportunos, con funciones básicamente de estudio de propuestas, de iniciativas y análogas, y sin que su criterio pueda ser vinculante para los órganos sociales

120 No en todos los países se establecen honorarios.

121 Aunque se podría crear un Comité análogo al amparo del artículo 61 de la LEY General de Cooperativas, y siempre según lo establecido en dicho artículo.

122 COMUNIDAD AUTONOMA VALENCIANA: LEY 11/1985, de 25 de octubre, de cooperativas de la Comunidad Valenciana, B.O.E., N. 54, de 4 de marzo de 1986.

de la cooperativa -aunque puede ser preceptivo su informe¹²³-.

Las cooperativas de viviendas con varias fases de promoción pueden estimar conveniente crear otros órganos para colaborar con el Consejo Rector en la toma de decisiones, recoger iniciativas y transmitir información entre Consejo, dirección técnica y socios.

2.2.5.7.1 El Comité de obras.

La Asamblea General o los Estatutos pueden nombrar un Comité de Obras que, formado por socios de una promoción y representantes de los diferentes tipos de vivienda en construcción, transmita al Consejo Rector las sugerencias de los socios así como los problemas que se presenten. También podrá realizar, en coordinación con el arquitecto director, un seguimiento más directo de la ejecución de las obras y de sus incidencias.

2.3 La función financiera en la empresa cooperativa de viviendas.

Dentro de la función financiera de la empresa cooperativa de viviendas, se va a tratar, después de una pequeña introducción sobre la importancia de las finanzas, y de las principales características financieras de las cooperativas de viviendas, del objetivo financiero de las mismas. Posteriormente se comentará lo relativo a la formación y distribución del excedente, y al estudio de los

123 ESPAÑA: LEY 3/1987..., "opus cit.", artículo 61.

componentes de la estructura financiera de la cooperativa de viviendas, distinguiendo fundamentalmente entre financiación propia y ajena, y externa e interna. Después de la referencia al análisis económico-financiero de dichos componentes, se pasa al estudio del mercado financiero en lo concerniente a las cooperativas de viviendas, desde la incidencia de las condiciones de financiación sobre el subsector de la vivienda hasta temas más particulares, tales como la financiación privilegiada y de mercado libre en materia de vivienda, el mercado hipotecario, y otros en la medida que inciden directamente en las cooperativas de viviendas.

2.3.1 Introducción.

2.3.1.1 Evolución histórica de las finanzas.

La función financiera de la empresa ha cobrado una importancia creciente en los últimos años, mostrándose fundamental para el adecuado desenvolvimiento de la empresa en su entorno, hasta el punto de que los objetivos generales de la empresa suelen plantearse en términos financieros.

Efectivamente, dentro de la administración de empresas, la dirección financiera ha sido la que mayores cambios ha experimentado desde su independencia como área de conocimiento allá por principios de siglo¹²⁴. Junto a los

124 E. PEREZ GOROSTEGUI, "opus cit.", pp. 169 y ss.

cambios en los estudios sobre las finanzas, han variado también la importancia y funciones asignadas a los directores financieros dentro todas las formas empresariales, cobrando cada vez mayor importancia. En la actualidad el análisis y la planificación financiera se erigen como instrumentos fundamentales para la toma de decisiones empresariales.

2.3.1.2 Características financieras de las cooperativas de viviendas.

Acerca de las características financieras de las cooperativas de viviendas, así como del marco financiero en que se mueven, trata lo que resta de este capítulo. Las cooperativas de viviendas tienen una necesidad muy fuerte de fuentes de financiación que no proceden de los socios, sino de terceros¹²⁵. Esto es consecuencia de la diferencia que se produce entre el precio de la vivienda y la renta media familiar, circunstancia que provoca, en muchos casos, tratar de resolver el problema de la adquisición de vivienda a través de una cooperativa. Por tanto, estas empresas, deben estar estructuradas y tener suficiente capacidad de negociación con las entidades financieras para ser capaces de conseguir un alto nivel de endeudamiento.

¹²⁵ Es decir, recursos ajenos que proceden de terceros, aunque los recursos aportados por los socios al capital social son una especial forma de endeudamiento.

2.3.2 El objetivo financiero.

2.3.2.1 Introducción.

Para orientar la acción de la función financiera es necesario un objetivo encaminado a conseguir el objetivo último de la entidad, y variará y estará determinado por aspectos económicos, financieros, sociales y de implantación en el entorno.

El objetivo último ha de coincidir con el objetivo general de la empresa, mientras que los objetivos parciales han de estar orientados a la consecución del anterior.

2.3.2.2 La determinación del objetivo financiero.

Por lo que se refiere a los posibles objetivos financieros primarios, se van a considerar fundamentalmente dos. Una primera formulación puede ser la de hacer máximo el valor añadido en el proceso de producción y distribución, podría¹²⁶ traducirse y concretarse en tratar de hacer máximo el beneficio de la empresa.

Una formulación alternativa de ese objetivo es la de hacer máximo el valor de la empresa para sus actores, lo que deriva del objetivo de hacer máximas sus satisfacciones y hacer mínimos sus sacrificios en relación con la empresa, basándose en el concepto de eficiencia, aunque dejando claro

¹²⁶ Dependiendo de los diferentes sistemas de valoración que se utilicen.

que tales satisfacciones y sacrificios pueden no tener reflejo los flujos financieros¹²⁷.

En cuanto a la maximización del beneficio como objetivo principal para las sociedades cooperativas de viviendas, es preciso adelantar una cuestión que se verá más adelante: el que el beneficio total de este tipo de cooperativas no se mide a través de la estructura contable del resultado. El objetivo general de conseguir viviendas con una buena relación calidad-precio puede llevarse a cabo sin un reflejo adecuado en la cuenta de resultados, pues se puede llegar a él a través de la minoración de los precios, que en este caso ni siquiera pueden ser considerados precios de venta. Se produce así un reparto de excedente encubierto, perfectamente posible, legítimo y legal.

Además, no siempre un mayor beneficio incide en una mayor riqueza para los socios. Como en todas las empresas, la mayor riqueza de los propietarios pueden pasar por un menor beneficio y por una más adecuada política de gastos tales como amortizaciones, etc. Aparece la bien conocida cuestión de la relatividad del beneficio contable -que procede de los posibles distintos criterios de valoración de ciertas partidas, como son las existencias, así como la valoración de ciertos componentes del beneficio que están fuera del mercado-, ya que es éste el que se utiliza como

127 C. GARCIA-GUTIERREZ FERNANDEZ: "Estudio del régimen económico...", "opus cit."

medida del beneficio de la entidad según la estructura de información financiero-contable establecida.

A todas estas cuestiones, comunes a todo tipo de empresa, se unen las derivadas de lo específico de la cooperativa de viviendas tal y como suele aparecer en nuestro país. Se puede decir que la cooperativa de viviendas está fuera del mercado, ya que muchas de sus partidas de gasto y de ingreso se computan con criterios distintos a los de mercado. Más aún, la evaluación de los beneficios está fuera del mercado, ya que hay utilidades y sacrificios de los socios difícilmente cuantificables e incorporables a los valores contables¹²⁸. Así, la eficiencia de esta empresa no podrá ser medida con base en el beneficio contable.

En las cooperativas de viviendas se maximiza el beneficio total, compuesto por un beneficio visible y otra parte que se puede considerar como invisible, pero real. Una correcta medida del beneficio ha de considerar la utilidad y los sacrificios de los socios, que provienen tanto del resultado obtenido, como de la forma de llevar a cabo el proyecto, y también el valor de mercado de las viviendas, que no coincidirá con el valor de adjudicación a los socios, si se lleva a cabo profesionalmente la tarea, al no incorporar el margen del promotor.

¹²⁸ La sociedad cooperativa de viviendas, tal y como suele aparecer en nuestro país, aparece con una demanda cautiva que es precisamente la que la crea.

En otro plano, hay utilidades de los socios que no quedan reflejadas ni siquiera en una valoración de mercado de las viviendas construidas. Utilidades que proceden de la forma participativa y enriquecedora en que se lleva a cabo la vivienda, con la consiguiente formación y perfeccionamiento que para las personas involucradas puede suponer si se realiza tal y como los principios cooperativos exigen. Pueden darse otras utilidades que se corresponden con la calidad de vida y otros valores semejantes, que se pondrán de manifiesto con la convivencia posterior dentro de una comunidad de personas que han trabajado, en distintos grados y formas, por un objetivo común, así como una mayor adecuación del producto obtenido y de sus anexos y/o servicios complementarios a los gustos y necesidades del consumidor.

Por otro lado se pueden dar también sacrificios difícilmente enumerables y mucho menos cuantificables, de tiempo, esfuerzo, etc. y en último término procedentes del riesgo que lleva consigo acometer cualquier proyecto empresarial.

En cuanto al segundo objetivo propuesto: hacer máximo el valor de la empresa para sus socios, se logra con la consecución de una serie de objetivos parciales como la minimización del coste de los recursos financieros utilizados, la maximización de la rentabilidad de las inversiones realizadas, y/o la obtención de unas adecuadas

tasas de rentabilidad financiera, por citar algunos de los más relevantes.

2.3.2.3 El objetivo financiero en la cooperativa de viviendas.

Dependerá de la consideración de la cooperativa de viviendas bajo uno de los siguientes enfoques. En primer lugar, se puede considerar a la cooperativa de viviendas como una sociedad totalmente dependiente de sus socios, de modo que los objetivos de aquella no han de ser otros que los de sus miembros. Un enfoque alternativo es el de considerarla como una entidad jurídica perfectamente independiente de sus socios, y por tanto con objetivos propios y diferenciados de los de éstos.

El primer enfoque nace de contemplar a la sociedad cooperativa como prolongación de los socios para satisfacer sus necesidades. Por tanto, se puede considerar que el objetivo no es ni el crecimiento ni la maximización del beneficio. Tampoco es un objetivo la maximización del valor de la empresa para sus socios. El objetivo es la maximización de la utilidad de los socios.

Según el segundo enfoque: el de una empresa diferenciada de sus socios, y con unos objetivos propios, sobre especial importancia la supervivencia, ya que contempla a la sociedad cooperativa como un proyecto empresarial continuado en el tiempo, y cuya función no se

limita a servir a los socios que la fundaron, sino a futuros socios de futuras promociones, que relevan a los precedentes.

Puede incluso plantearse como objetivo el crecimiento empresarial, como forma de reducir el riesgo del entorno en el que se desenvuelve y por tanto de sobrevivir. Pero resulta coherente concretar ese objetivo en hacer máximo el valor de la empresa para sus socios.

En todo caso, para ambos enfoques, la empresa que subyace en la sociedad cooperativa tiene que desenvolverse y funcionar con criterios y condicionantes como los de otras empresas promotoras y/o constructoras de su sector.

2.3.3 El excedente¹²⁹.

El presente epígrafe trara de analizar el excedente cooperativo, por utilizar una terminología ortodoxa con la normativa cooperativa, si bien el concepto es el mismo que el del beneficio empresarial, aunque no ocurre su mismo con su determinación.

¹²⁹ Vid. C. GARCÍA-GUTIERREZ FERNÁNDEZ: "Estudio del régimen económico...", "opus cit."; J.L. ARCO ALVAREZ: "Remanente o beneficio cooperativo", en Documentos de Educación cooperativa, primero, 9-10, Escuela de gerentes cooperativos, Zaragoza, 1970, pp. 125-133; y E. BALAY: "Metodología de la determinación y distribución del excedente", en Bases del ordenamiento cooperativo de la economía social, Buenos Aires, Intercoop, 1965, pp. 417-431.

2.3.3.1 Concepto y clases de excedente.

El excedente se puede definir como una magnitud flujo, dinámica, que expresa, en términos absolutos, el resultado de la empresa en el período de tiempo al que va referido. El cálculo de dicho excedente se hace como diferencia entre el valor de las ventas netas de las operaciones ordinarias y extraordinarias y el valor de los sacrificios económicos en los que se incurre para conseguir esos ingresos.

El excedente cooperativo está estructurado en tres categorías según sea el origen de las operaciones que lo generan. Según la legislación vigente¹³⁰, es preceptivo calcular el excedente total como suma de los llamados excedente ordinario de las operaciones con los socios, del excedente ordinario de las operaciones con terceros y del excedente extraordinario.

Así se puede notar la composición del excedente total como suma de tres los tres subflujos mencionados:

$$E_t \geq 0 = [EOS_t \geq 0] + [EOT_t \geq 0] + [EE_t \geq 0]$$

donde:

E_t = Excedente del período t-ésimo.

EOS_t = Excedente Ordinario de operaciones con Socios del período t-ésimo.

EOT_t = Excedente Ordinario de operaciones con Terceros del período t-ésimo.

EE_t = Excedente Extraordinario del período t-ésimo.

¹³⁰ ESPAÑA: LEY 3/1987..., "opus cit.", artículo 83 y 87.

Esta distinción puede resultar complicada, y requiere diferenciar específicos procedimientos contables y de control interno para diferenciar correctamente la naturaleza de cada concepto.

2.3.3.2 La generación del excedente¹³¹.

El proceso de diferenciación de los componentes del excedente es similar para todas las variantes posibles de cooperativas de viviendas, si bien hay que hacer una observación remarcable "a priori", respecto a dos tipos bien distintos de estas empresas, en las que el proceso de formación y posterior reparto del excedente puede verse afectado.

Efectivamente, aunque en España todas las cooperativas de viviendas son en régimen de propiedad individual, esto no ocurre en otros países: otras modalidades son las viviendas en alquiler y las configuradas bajo el régimen de propiedad cooperativa, que puede aparecer de diversas formas. Incluso en España, la LEY General de Cooperativas¹³² deja abierta esta posibilidad en su artículo 129, al hablar no sólo de propiedad, sino también de "derecho de uso y disfrute"; y establece además, la posibilidad expresa de que las

131 C. GARCIA-GUTIERREZ FERNANDEZ: "Estudio del régimen económico...", "opus cit."

132 Toda referencia normativa en este epígrafe y en los siguientes se basa en la normativa de ámbito estatal. Hay otras leyes Autonómicas que no son citadas, no por subsidiarias, sino por lo prolijo que resultaría el hacerlo.

cooperativas "rentengan la propiedad de las viviendas o locales", en cuyo caso "los Estatutos establecerán las normas a que ha de ajustarse (...) su uso y disfrute por los socios".

Por tanto, cabe distinguir dos clases de cooperativas de viviendas; por una parte las cooperativas que adjudicarán las viviendas a sus socios en régimen de propiedad individual, y por otra parte, aquellas que ceden el derecho de uso sobre las viviendas, en forma de contrato de arrendamiento, o bien mediante otras fórmulas a establecer, que permitan una fórmula intermedia entre las dos citadas, y que se denomina propiedad cooperativa.

Ni que decir tiene, que una misma entidad puede acometer distintas fases con distintos regímenes de propiedad, pero en tal caso las dos actividades son diferenciables dentro de la misma.

También hay que recalcar que no cabe equiparar estas dos categorías expuestas con la diferenciación que en otro punto del trabajo se presenta entre cooperativas limitadas en el tiempo a la consecución de una determinada promoción o promociones y las ilimitadas en el tiempo, como fórmula empresarial con una continuidad, que puede articularse de distintas formas. Es verdad, que la continuidad empresarial puede estar influida por las estructuras de propiedad generadas, pero no hay una relación biunívoca entre las formas citadas. En efecto, pueden configurarse empresas con

gestión continuada que se dediquen a promover distintas promociones en régimen de propiedad individual, y cooperativas que promocionen viviendas destinadas al alquiler, que se disuelvan en un momento determinado y en las que la administración de las mismas pase a manos de, por ejemplo, un organismo público.

2.3.3.2.1 Excedente ordinario de las operaciones con los socios.

El excedente ordinario de las operaciones con los socios es el que se obtiene de la comparación de los ingresos procedentes de las operaciones ordinarias con los socios y los gastos necesarios para conseguir aquellos, convenientemente periodificados.

Se puede expresar dicho excedente de la manera que sigue:

$$EOS_t = [IPOS_t - GPFC_t] \geq 0$$

donde:

EOS_t = Excedente Ordinario de operaciones con Socios en el periodo t-ésimo.

$IPOS_t$ = Ingresos Periodificados de operaciones con los Socios en el periodo t-ésimo.

$GPFC_t$ = Gastos Periodificados de funcionamiento de la Cooperativa en el periodo t-ésimo.

El artículo 83.1 de la Ley General de Cooperativas habla de operaciones cooperativizadas, aunque no las describe exactamente; el texto da a entender que se refiere a operaciones ordinarias, por exclusión de las

extraordinarias que si se describen en el artículo 83.2. Este componente del excedente será pues el resultado de la actividad de la cooperativa con sus socios, no asociados, que se supone se trata de terceros, cuyo posible destino se distingue de los otros excedentes citados.

2.3.3.2.1.1 Los ingresos por operaciones con los socios.

En cuanto a los posibles ingresos procedentes de las operaciones con los socios, el artículo 17 de la LEY de Régimen Fiscal de las Cooperativas¹³³ considera ingresos a la hora de determinar los rendimientos cooperativos los procedentes del ejercicio de la actividad cooperativizada realizada con los socios, y también las cuotas periódicas satisfechas por los socios, las subvenciones corrientes, las imputaciones correspondientes de las subvenciones de capital, los intereses y retornos procedentes de participaciones en otras cooperativas y los ingresos financieros procedentes de la gestión de tesorería ordinaria necesaria para la realización de la actividad cooperativizada.

2.3.3.2.1.1.1 La cooperativa transfiere la propiedad de las viviendas.

Se plantea en primer lugar el caso de las viviendas destinadas a la propiedad individual de sus socios. Por esta

¹³³ ESPAÑA: LEY 3/1987..., "opus cit".

operación la cooperativa no va a obtener ningún ingreso, puesto que no va a vender las viviendas terminadas a los socios, sino simplemente adjudicar las viviendas que ya eran de su propiedad, no produciéndose una venta con un margen, sino simplemente una asignación -o adjudicación- de la vivienda a cada miembro en el momento en que es posible hacerlo, y según los criterios previamente establecidos. .

Una postura defendida por autores de la doctrina jurídica¹³⁴ es la no consideración de la adjudicación de las viviendas a los socios por parte de la cooperativa de viviendas como venta. Las razones aducidas son la falta de una auténtica compra-venta entre el socio y la cooperativa, así como el no considerar las cantidades entregadas por el socio como parte del precio de venta. Asimismo, la LEY General de Cooperativas, al regular estas operaciones, no habla nunca de venta, sino de adjudicación.

Se presentan también otras razones de tipo económico: si la cooperativa adquiriera -en el caso típico de no ser la encargada de la construcción- y después transmitiera a sus socios, se verificarían dos transmisiones; la primera de las cuales es innecesaria y transitoria. De hecho, en el caso concreto de las Viviendas de Protección Oficial, las exenciones propias de las mismas sólo alcanzan la primera transmisión, lo que nos lleva a entender que sólo se produce

134 Vid. M. AGUILAR GARCIA, "opus cit."

una transmisión con efectos jurídicos, si no se quiere llegar a una evidente contradicción.

Esta peculiaridad de las cooperativas de viviendas, hace que el excedente resultante de las operaciones con los socios, y el excedente total, en mayor o menor medida, según el peso de este componente, sea cuantitativamente reducido, cuando no nulo. Por tanto el excedente no será representativo ni medida de la eficiencia en la gestión de la empresa, ni del grado de consecución de sus objetivos. Así el excedente carece de la significación que se le pueda atribuir en otro tipo de empresas, e incluso en otro tipo de cooperativas.

2.3.3.2.1.1.2 La cooperativa retiene la propiedad de los inmuebles.

Un segundo caso se plantea para las cooperativas que retienen la propiedad de los inmuebles, y ceden su uso a los socios en régimen de alquiler o mediante cualquier otra fórmula. En este caso si pueden producirse ingresos derivados de las operaciones con los socios, en la medida en que la entidad cobre unas cantidades periódicas en concepto de cuotas de alquiler o, en el caso de propiedad cooperativa, a través de unas cuotas si así se establecen. Por tanto se puede generar un determinado excedente, susceptible de retenerse en cierta cuantía en forma de reservas, para hacer frente posibles compromisos de la sociedad como propietaria del inmueble.

En cualquier caso, dichas cuotas -que no son equiparables a las denominadas cuotas periódicas por la LEY General de Cooperativas¹³⁵- son aquellas entregadas por los socios establecidas en los Estatutos o por la Asamblea General, que en ningún caso integrarán el capital social y nunca son reintegrables¹³⁶.

En el caso de cooperativas de propiedad colectiva o en régimen de alquiler, las cuotas servirán para cubrir los gastos de mantenimiento de la comunidad y la amortización del/os préstamo/s necesario/s en su momento para acometer la construcción.

En cuanto a las subvenciones cabe distinguir, además de si son de explotación o de capital, si son personales dirigidas a los socios o de otro tipo, procedentes de cualquier tipo de administración cuya finalidad es la actividad empresarial de la cooperativa. Hay posibles subvenciones a los socios en función de sus características personales, de sus ingresos y del tipo de vivienda que se procuran. En este caso, no son ingresos corrientes de la cooperativa, sino ayudas personales, que aunque se gestionen administrativamente a través de la cooperativa, ésta se limita -como en otras tantas ocasiones- a ser la

135 Vid. C. GARCIA-GUTIERREZ FERNANDEZ: "Estudio del régimen económico...", "opus cit."

136 Vid. A. VAZQUEZ FRAILE: "La financiación en una cooperativa de viviendas", Curso de especialización de directores/gerentes de cooperativas de viviendas, Centro de Educación Cooperativa Luis Cuñat Rodríguez, Madrid; e I. FERNANDEZ GARCIA-LORENZANA: "Singularidades...", "opus cit."

intermediaria, siendo tales cantidades acreditadas al socio, una mayor cantidad entregada para la construcción de su vivienda, o como una menor cuota de arrendamiento o periódica si fuera el caso; aunque conviene distinguirlas de las cantidades efectivamente entregadas por el socio.

Por último, están los ingresos procedentes de intereses y retornos de cooperativas en las que se tenga participación, así como los procedentes de la gestión de tesorería, actividad que puede ser significativa si las cantidades entregadas a cuenta por los socios presentan un saldo positivo respecto a las necesidades de la construcción en determinados momentos del tiempo.

2.3.3.2.1.2 Los gastos imputables a la actividad ordinaria con los socios.

En cuanto a los gastos, hay una referencia explícita en el punto 1 del artículo 83 de la LEY General de Cooperativas, según el cual se consideran gastos para determinar el excedente neto:

- El importe de los bienes entregados por los socios para la gestión cooperativa, valorados a precio de mercado, así como los anticipos laborales a los socios trabajadores y socios de trabajo, valorados también conforme a retribuciones consideradas como normales para esa actividad.
- Los gastos necesarios para el funcionamiento de la cooperativa, convenientemente periodificados.
- Los intereses devengados por socios y asociados por sus respectivas aportaciones al capital social, o por otros recursos aportados en cualquiera de las modalidades previstas así como los debidos a los obligacionistas, en su caso, y demás acreedores.
- La amortización efectiva del inmovilizado.

En cuanto al componenete de entregas de bienes, incluirá las aportaciones de los socios en forma de trabajo u otra aportación de tipo material, en forma de suelo, etc., que si bien no es el caso típico en las cooperativas actuales, no por ello se debe limitar su posibilidad. La cooperativa de viviendas es una típica, y/o dentro de ellas, especial cooperativa de consumo, pero pueden aparecer modalidades mixtas en que los socios son usuarios y a la vez proveedores, especialmente de trabajo.

También tienen cabida los llamados socios de trabajo, es decir, aquellos trabajadores de la empresa que adquieren la condición de socio según esta modalidad, pudiendo ser o no consumidores de la misma. En este caso, serán gastos los llamados anticipos a los mismos, según remuneraciones normales de la zona, categoría y sector, y no según lo efectivamente abonado, con lo que se pretende equiparar a la cooperativa con la sociedad de capitales convencional.

[] Los gastos necesarios para el funcionamiento de la cooperativa son todos los que afectan a la cooperativa en general, y no los devengados durante la construcción e imputables a una determinada promoción, los cuales son considerados como un mayor coste de las viviendas en curso. Se puede incluso, imputar directamente los gastos de funcionamiento como gastos generales de la construcción, si bien conviene distinguirlos, para lograr mayor claridad para los socios y terceros, en cuanto a la eficiencia de la gestión.

Según la estructura de determinación del excedente que establece la LEY General de Cooperativas, para determinar el procedente de la actividad ordinaria con los socios, se imputarán los gastos generales necesarios para dicha actividad con los socios, dejando la parte correspondiente necesaria para realizar las operaciones con terceros y las operaciones extraordinarias. En la medida que estos gastos son generales de funcionamiento, es necesario establecer un sistema de reparto para cada una de las operaciones; pero cabe otra interpretación. Siguiendo al Profesor GARCIA-GUTIERREZ¹³⁷, ante la imprecisión legislativa en este punto, se podrían tomar los gastos indirectos comunes a los tres tipos de excedentes y contabilizarían sólo para la determinación del excedente de operaciones ordinarias con los socios. Esta interpretación es congruente con la filosofía autofinanciadora de la LEY, ya que en este caso se reduce el Excedente Ordinario con los Socios, en favor del Excedente Ordinario con Terceros y del Excedente Extraordinario, cuyo destino, según se verá posteriormente, es el de dotar de recursos propios a la sociedad cooperativa.

Sin embargo LEY del Régimen Fiscal de las Cooperativas establece un sistema de asignación de gastos a sus correspondientes ingresos, de manera que se obtengan las bases imponibles correspondientes. Así prescribe la

137 C. GARCIA-GUTIERREZ FERNANDEZ: "Estudio del régimen económico...", "opus cit."

imputación de los gastos generales correspondientes a los resultados extracooperativos¹³⁸, pudiendo dar cabida por extensión a la imputación a los resultados con terceros no socios.

2.3.3.2.2 Excedente Ordinario de las operaciones con Terceros y Excedente Extraordinario.

De manera análoga al excedente ordinario se definen los excedentes ordinario de operaciones con terceros y extraordinario:

$$EOT_t = [IOT_t - GPDOT_t] \geq 0$$

Donde:

EOT_t = Excedente de la Operaciones con Terceros del periodo t-ésimo.

IOT_t = Ingresos Periodificados de Operaciones con Terceros del periodo t-ésimo.

$GPDOT_t$ = Gastos Periodificados Directos de Operaciones con Terceros del periodo t-ésimo.

$$EE_t = [IPE_t - GPDE_t] \geq 0$$

Donde:

EE_t = Excedente Extraordinario del periodo t-ésimo.

IPE_t = Ingresos Periodificados Extraordinarios del periodo t-ésimo.

$GPDE_t$ = Gastos Periodificados Directos Extraordinarios del periodo t-ésimo.

Se consideran ingresos extraordinarios, según la LEY de Régimen Fiscal de las cooperativas¹³⁹:

¹³⁸ ESPAÑA: LEY 3/1987..., "opus cit.", artículo 16.4.

¹³⁹ Ibíd., artículo 20.

- Los derivados de inversiones o participaciones financieras en Sociedades de naturaleza no cooperativa.
- Los obtenidos de actividades económicas o fuentes ajenas a los fines específicos de la cooperativa.

En cuanto a otros posibles ingresos de las cooperativas de viviendas, son remarcables los posibles ingresos por la venta y/o alquiler de los locales comerciales que suelen construirse junto a las viviendas que se destinarán a los socios.

Efectivamente, las operaciones que una cooperativa de viviendas suele realizar con terceros son la venta y/o arrendamiento de locales comerciales y de otras edificaciones complementarias; ya que aunque se pueden vender o alquilar viviendas a terceros, en realidad carece de sentido. Los requisitos para ser socio suelen ser poco costosos y exigentes que los interesados no dudarían en adquirir esa condición: puede reducirse al pago de una pequeña cantidad en concepto de cuota aportación obligatoria al capital social, aparte, evidentemente, de sufragar el coste de la vivienda correspondiente.

2.3.3.3 Distribución del excedente neto¹⁴⁰.

Conviene tener presente que en este tipo de empresas no suele ser habitual que luzcan excedentes, ni positivo ni negativo, y por tanto, no procederá su reparto. De todas formas conviene tratar este asunto para no limitar el estudio a una mera descripción de lo que hay, y así hacer explícitas las distintas posibilidades.

2.3.3.3.1 Distribución de los excedentes o excedentes positivos.

En el reparto de los excedentes positivos, hay que distinguir, según lo dicho, los excedentes procedentes de las operaciones ordinarias con los socios, de los procedentes de operaciones ordinarias con terceros y las extraordinarias.

Así, mientras el excedente positivo resultante de las operaciones con los socios, puede destinarse en parte a reparto en forma de retornos, es decir, goza de un cierto grado de libertad de disposición, no ocurre así con los excedentes positivos procedentes de las operaciones con terceros y de operaciones extraordinarias. Estos dos últimos no son de libre disposición y deben destinarse íntegramente a dotar -o desdotar- una reserva de carácter irrepartible entre los socios, denominado Fondo de Reserva Obligatorio.

¹⁴⁰ En este apartado se sigue lo establecido en la LEY General de Cooperativas, Vid. artículo 84.

En el caso del excedente positivo ordinario de operaciones con los socios, su disposición y destino vienen regulados en los artículos 84 y 85 de la LEY General de Cooperativas, que establecen que será acordada por la Asamblea General, según las disposiciones estatutarias, y con las restricciones legales que a continuación se enumeran.

"Se destinará al Fondo de Reserva Obligatorio, y/o al Fondo de Educación y Promoción una cuantía global del 30 por ciento de los referidos excedentes¹⁴¹; cuando el Fondo de Reserva Obligatorio alcance un importe igual al 50 por ciento del capital social, se destinará, al menos un 5 por ciento al Fondo de Educación y Promoción, y un 10%, al menos, cuando el Fondo de Reserva Obligatorio alcance un importe superior al doble del capital social. La distribución entre ambos Fondos la acordará la Asamblea General, salvo que la establezcan los Estatutos"¹⁴².

Una imprecisión surge en la aplicación de los porcentajes referentes a la dotación del Fondo de Educación y Promoción; no queda claro si el 5 por ciento o 10 por ciento correspondiente se toma del excedente disponible, o sobre ese 30 por ciento de dotación global a los dos fondos. En cualquier caso, será la Asamblea General la que decidirá el reparto entre ambos fondos, dejando en todo caso la ambigüedad de redacción cierto margen de flexibilidad en su aplicación.

141 Esta cuestión plantea ciertas reflexiones según apunta el Profesor GARCIA-GUTIERREZ, tales como una posible injusticia, pues mientras se establece dicha norma para el la distribución de los retornos, la dotación a los fondos irrepartibles se realiza por todos los socios de igual forma.

142 ESPAÑA: LEY 3/1987..., "opus cit.", artículo 84 a).

Esquemáticamente, con la siguiente simbología¹⁴³:

a) Si $FRO_t < 50$ por cientos/ CS_t

se dotará el FRO_t solamente, en un 30 por ciento sobre EOS_t .

b) si $CS_t < FRO_t < 2 * CS_t$

como mínimo, se destinará el 5 por ciento s/ EOS_t a dotar el FEP_t , y el resto a dotar el FRO_t .

[no queda claro si se trata del 5 por ciento s/ EOS_t o el 5 por cientos/30 por cientos/ EOS_t]

c) si $2 * CS_t < FRO_t$

como mínimo, el 10 por cientos/ EOS_t a dotar el FEP_t y el resto a dotar el FRO_t .

[no queda claro si se trata del 10 por cientos/ EOS_t o el 10 por cientos/30 por cientos/ EOS_t]

donde:

CS_t = Capital Social del momento t-ésimo.

FEP_t = Fondo de Educación y Promoción del momento t-ésimo.

FRO_t = Fondo de Reserva Obligatorio del momento t-ésimo.

EOS_t = Excedente Ordinario de operaciones con los Socios del momento t-ésimo.

Según la LEY del Régimen Fiscal de las Cooperativas se considera gasto deducible las dotaciones al Fondo de

143 Siguiendo al Pofesor C. GARCIA-GUTIERREZ FERNANDEZ: "Estudio del régimen económico...", "opus cit."

Educación y Promoción siempre que no excedan del 30 por ciento de los excedentes netos del mismo. Asimismo, a efectos de liquidación, se minorará la base imponible en el 50 por ciento de la parte de los mismos que se destine, obligatoriamente, al Fondo de Reserva Obligatorio. De aquí se deduce que los porcentajes de dotación a los fondos obligatorios se establecen sobre los excedentes netos antes de impuestos.

Como ya se ha apuntado, el excedente ordinario de las operaciones con terceros, es el formado por la diferencia entre los ingresos procedentes de las operaciones con terceros y los gastos directos necesarios para obtenerlos, debidamente periodificados. La importancia de la distinción de la partidas consideradas como operaciones con los socios, radica fundamentalmente en el destino del excedente.

Esta medida, que pretende por una parte potenciar la capacidad autofinanciadora de la entidad, y por otra evitar que tercero no socios se beneficien del esfuerzo de los socios, puede resultar desincentivadora para efectuar operaciones ordinarias con terceros y operaciones de naturaleza extraordinaria, limitando su actividad a operaciones que pudieran ser interesantes para la sociedad, y que incluso en algún caso pudieran llegar a ser habituales de la misma. Además puede llevar a evitar posibles contactos con personas ajenas, susceptibles de adquirir la condición de socio.

Según esta disposición de carácter general, el excedente procedente de la enajenación y/o venta de locales y otras instalaciones complementarias se destinará a engrosar dicho fondo irrepartible, sin que beneficie de manera directa a los socios. Sin embargo, el punto 4 del artículo 129 de la LEY General de Cooperativas, regula expresamente que el destino de las cantidades obtenidas por dichas operaciones, será acordado por la Asamblea General, dotandola de potestad para su libre disposición, contradiciendo en este punto particular, la disposición general. Dicha contradicción no es tal, pues la ley establece prioridad de rango a las disposiciones específicas establecidas en la misma para cada tipo de cooperativas, y contenidas en el capítulo XII, a las establecidas en los capítulos anteriores con carácter general para todas ellas¹⁴⁴. Así dicho punto constituye una salvedad y una peculiaridad de las cooperativas de viviendas en la legislación actual.

Por tanto, aquella cantidad podrá repartirse en forma de retorno cooperativo, según la actividad cooperativizada, entre los socios; o bien, lo que suele ser común en las cooperativas de viviendas destinadas a la venta, podrá destinarse a reducir directamente el coste de las viviendas para sus socios, evitando en este caso el que se produzca un excedente positivo contable por esa cuantía, y la consiguiente carga fiscal.

¹⁴⁴ ESPAÑA: LEY 3/1987..., "opus cit.", artículo 116.2.

La dinámica propia de la formación del excedente de las cooperativas de viviendas de propiedad individual, o mejor dicho, las circunstancias que provocan su parca formación si es que se produce, hace que para estas cooperativas el excedente carezca de significación como medida de la gestión económico-empresarial de dichas entidades. No se puede comparar el volumen de beneficios de estas sociedades con otras.

2.3.3.3.1.1.1 El retorno o extorno cooperativo¹⁴⁵.

Sobre el destino del 70 por ciento de los excedentes netos restantes decidirá la Asamblea General. Las opciones son varias: en primer lugar la participación en los resultados de los trabajadores asalariados, el reparto en forma de retorno cooperativo, la posibilidad de dotar en mayor cuantía los fondos irrepartibles citados, y por último el dotar un posible Fondo de Reserva Voluntario, que creado por los Estatutos o por la Asamblea general, tiene el carácter de irrepartible.

En lo referente al reparto de excedentes, se establecen varias formas de hacerlos efectivos, pero independientemente de esta cuestión se establece que su reparto deberá efectuarse en función de la actividad cooperativizada.

¹⁴⁵ Ibid. artículo 8º

Concretando las modalidades de hacer efectivos los retornos cooperativos, se establecen tres posibilidades:

- A) hacerlos efectivos una vez que se ha aprobado el Balance correspondiente por la Asamblea General.
- B) Incorporar la porción correspondiente a cada socio a su parte de capital social. A este respecto, incluso se puede establecer en Estatutos que a cada socio que no tenga desembolsada una cuantía determinada de dicha partida, se le incorporará automáticamente.
- C) Incorporarlos por un máximo de cinco años a un Fondo regulado por la Asamblea General a un interés limitado. Esta posibilidad es una innovación de la presente ley con respecto a la legislación anterior.

Estas tres formas podrán ser utilizadas en un mismo ejercicio, y las tres son posibles para las cooperativas de viviendas en el caso que se genere dicho excedente.

Sin embargo una forma peculiar y generalmente utilizada en la práctica para hacer efectivo dicho retorno en las cooperativas de viviendas es la reducción del coste de las viviendas para los socios. De esta manera no aparece el beneficio y se distribuye el excedente incluso antes de la dotación de los fondos de reserva obligatorios, como ya se ha comentado más arriba.

2.3.3.3.2 Imputación de las pérdidas o excedente negativo.

En el caso de que el excedente neto fuera negativo, procede la imputación de las pérdidas correspondientes, según lo previsto en el artículo 87 de la LEY General de Cooperativas.

En concreto, se imputarán en su totalidad al Fondo de Reserva Obligatorio las pérdidas ocasionadas por operaciones con terceros no socios, las procedentes de enajenaciones de elementos de inmovilizado, las causadas por actividades extracooperativas, así como las incurridas por inversiones o participaciones en empresas que no tengan la naturaleza jurídica de cooperativas.

Según lo dicho se tiene que:

$$EOT_t = [IOPT_t - GPDOT_t] < 0; \text{ desdota el } FRO_t.$$

$$EE_t = [IPE_t - GPDE_t] < 0; \text{ desdota el } FRO_t.$$

Siguiendo la notación de más arriba.

Si el importe del Fondo de Reserva Obligatorio no es suficiente para cubrir esas pérdidas, la diferencia se recogerá en una cuenta especial -que se va a denominar Cuenta Especial para Amortización de Pérdidas-, transitoria, de activo ficticio, para su posterior amortización con cargo a futuras dotaciones del Fondo de Reserva Obligatorio. Hasta que no se haya amortizado, se dotarán al Fondo de Reserva

Obligatorio el saldo y el remanente de la cuenta "Actualización de Aportaciones" a que se refiere el artículo 77.2 de la LEY General de Cooperativas.

En cuanto a las pérdidas procedentes de las operaciones ordinarias con los socios se podrán imputar al Fondo de Reserva Obligatorio en un porcentaje que no puede ser superior al 50 por ciento de su cuantía. También pueden imputarse con cargo al Fondo de Reserva Voluntario en el porcentaje que establezca la Asamblea General. La cuantía de pérdidas que después de estas imputaciones queden por saldar, se imputarán a los socios en proporción a su actividad cooperativizada, según lo dispuesto en el artículo 87 de la LEY General de Cooperativas.

Respecto a la imputación a los socios, son posibles distintas formas de aplicarla: en metálico, o bien mediante deducciones de las cantidades aportadas al Capital Social Voluntario y, por último, al Capital Social Obligatorio. En éste último caso, es necesaria la correspondiente aprobación del Balance por la Asamblea General, en el que se hacen explícitas las pérdidas a compensar.

Es posible también la posibilidad de compensar las pérdidas correspondientes a un socio con los retornos futuros que pudieran corresponderle en los cinco ejercicios siguientes al período en cuestión. En este caso, puede darse la circunstancia de que transcurrido ese tiempo quedasen pérdidas sin compensar, en cuyo caso procederá al socio el

abono en metálico de lo que esté pendiente. Para poder ejercitar esta opción, será necesario también que se apruebe el Balance en Asamblea General.

2.3.3.3.3 Consideración de los impuestos¹⁴⁶.

El impuesto sobre la renta grava cada tipo de excedente diferenciadamente, aplicando distinto tipo de gravamen a los resultados que denomina cooperativos, para los que establece un tipo especial, de los resultados extracooperativos, para los que reserva el tipo normal.

Por resultados cooperativos entiende la LEY de Régimen Fiscal de las Cooperativas los resultantes de las operaciones con los socios¹⁴⁷, por tanto engloba en la categoría de resultados extracooperativos a los procedentes de operaciones con terceros y de operaciones extraordinarias.

Así¹⁴⁸:

$$EOSDI_t > 0 = (1-a) (EOSD_t > 0).$$

$$EOTDI_t > 0 = (1-b) (EOT_t > 0).$$

$$EEDI_t > 0 = (1-b) (EE_t > 0).$$

¹⁴⁶ Ibid.

¹⁴⁷ ESPAÑA: LEY 20/1990, de 19 de diciembre, sobre Régimen Fiscal de las Cooperativas, B.O.E., N. 304, del 20, pp. 37970-37976, artículos 17 y ss.

¹⁴⁸ Ibid., artículo 33.3.

Donde:

$EOSDI_t$ = Excedente Ordinario de operaciones con los Socios, Disponible y después de Impuestos del periodo t-ésimo.

$EOTDI_t$ = Excedente Ordinario con Terceros después de Impuestos del periodo t-ésimo.

$EEDI_t$ = Excedente Extraordinario después de Impuestos del periodo t-ésimo.

a = tipo impositivo sobre el Excedente Ordinario con los Socios: 20 por ciento; si es fiscalmente protegida.

b = tipo impositivo sobre el Excedente Ordinario con Terceros y sobre el Excedente Extraordinario: 35 por ciento; en todo caso.

Así pues, con estas disposiciones, se contradice el carácter extremadamente autofinanciador de la LEY General de Cooperativas, ya que grava a un tipo más alto los excedentes que pasan íntegramente a engrosar los fondos irrepartibles, reservando un tipo reducido al excedente que goza de cierta disponibilidad¹⁴⁹.

149 Siguiendo al Profesor C. GARCIA-GUTIERREZ FERNANDEZ: "Estudio del régimen económico...", "opus cit."

2.3.4 Análisis de los componentes de la estructura financiera¹.

Para el estudio de los componentes de la estructura financiera de la sociedad cooperativa de viviendas, se va a seguir el esquema de exposición del Profesor GARCIA-GUTIERREZ². Se van a comentar las principales partidas de la estructura financiera, clasificadas en primer lugar según tengan carácter de financiación propia o ajena, y dentro de éstas diferenciándolas según el origen interno, externo o mixto.

2.3.4.1 Financiación propia.

Dentro de la financiación propia de las cooperativas se distinguen los recursos que se originan dentro de la entidad, tales como el Fondo de reserva voluntario, y los que tienen origen mixto interno y externo, tales como el Fondo de Reserva Obligatorio y otros fondos irrepartibles.

-
- 1 Vid. J.L. ARCO ALVAREZ: "Financiación de la empresa cooperativa", Revista de Estudios Cooperativos, N. 33, mayo-agosto, 1974, pp. 31-58; J.L. ARCO ALVAREZ: "Régimen económico de las cooperativas españolas", Revista de Estudios Cooperativos, N. 20, enero-abril, 1970, pp. 5-48; E. DAZZARA: La questione finanziaria e lo sviluppo dell'impresa cooperativa, Editrice Cooperativa, Roma, 1984; C. GARCIA-GUTIERREZ FERNANDEZ: "Estudio del régimen económico...", "opus cit"; S. MAZZARESE: Impresa cooperativa e finanziamento, Eugenio Jovene, Napoli, 1980; y C. ROMERO: "Análisis económico de los mecanismos de financiación de socios y autofinanciación en las empresas cooperativas españolas", Anales del INIA (Instituto Nacional de Investigaciones Agrarias), Serie Economía y Sociología Agraria, N. 5, 1980, pp. 79-93.
- 2 C. GARCIA-GUTIERREZ FERNANDEZ: "Estudio del régimen económico...", "opus cit."

2.3.4.1.1 Financiación propia interna.

Centrando la atención en la financiación propia interna, se tratarán los siguientes aspectos; en primer lugar la autofinanciación y el excedente como generador de la misma, ya es éste el origen de los recursos mencionados. Más abajo se tratarán las partidas que específicamente forman esta submasa patrimonial tal y como se ha acotado.

2.3.4.1.1.1 La autofinanciación y el excedente.

Los fines fundamentales de la retención de los excedentes netos son, en primer lugar, el incremento de la seguridad de la entidad frente a terceros y la garantía para los socios, en cuanto al mantenimiento del valor de sus aportaciones. También para sustituir la obligación de aportar del socio. Y en general como forma de autonomía financiera.

Sin embargo, la formación del excedente está condicionada por la forma empresarial, por su forma jurídica, por las disposiciones legales que la afectan, y por su actividad propia, y por el planteamiento de su función económica y social como unidad económica de creación de utilidad social para sus socios.

En efecto, se puede decir que se plantean ciertos problemas para la formación del excedente; en primer lugar, las operaciones sociales deben plantearse de forma

que permitan obtener un excedente económico: es necesaria la consecución de un resultado positivo para el funcionamiento de cualquier tipo de empresa, si bien las cooperativas pueden no plantearse la obtención de un resultado contable positivo.

2.3.4.1.1.1.1 Las reservas.

2.3.4.1.1.1.1.1 Introducción.

La formación de reservas en la empresa cooperativa viene propiciada por la norma legal, siendo el destino obligatorio, como ya se ha comentado, de los excedentes procedentes de operaciones extraordinarias y de operaciones con terceros no socios, así como un porcentaje del excedente generado en las operaciones típicas con los socios. Y además estas reservas legales tienen el carácter de irrepartible, lo que perjudica en parte la formación de reservas complementarias, algunas de las cuales también son irrepartibles como es el caso de las denominadas voluntarias.

También se destinan a reservas irrepartibles, incrementando el Fondo de Reserva Obligatorio, otros recursos externos como las sanciones económicas a los socios y las plusvalías generadas en el activo superiores a las capitalizables según ley.

2.3.4.1.1.1.1.2
Características de las
reservas como recurso
financiero.

Cabe hacer mención a la naturaleza de dicho recurso, en especial a su carácter de financiación externa o interna. Se la puede caracterizar como financiación interna atendiendo a que los fondos tienen como fuente el excedente neto total, si bien se podría calificar de financiación externa, desde el punto de vista de que los excedentes son propiedad de los socios; y es que es un tipo de sociedad en la que la dotación de reservas o es obligada por la norma, para equipararla a la sociedad de capitales, o, complementariamente, la deciden los socios autolimitándose la cantidad de retornos que podrían percibir³.

En cuanto a sus características financieras, en el caso de las reservas irrepartibles, conllevan gran estabilidad como fuente financiera, constituyendo a su vez un importante elemento de seguridad frente a terceros incluyendo a los propios socios. Efectivamente, en lo concerniente a éstos últimos, los fondos de la sociedad suponen una garantía adicional para el posible recobro de sus aportaciones al capital social, y contribuyen a la absorción de pérdidas, protegiendo el capital social.

³ Es, por ejemplo, el caso del Fondo Regulado por la Asamblea General, que se configura como una reserva, aunque si bien tiene el carácter de recurso ajeno.

**2.3.4.1.1.1.3 Las reservas
en las cooperativas de
viviendas.**

La formación y características de las reservas en las cooperativas de viviendas, depende de la dinámica propia de la generación del excedente.

En las cooperativas cuyo objetivo es la adjudicación a título de propiedad individual de sus socios, practicamente no hay autofinanciación; aunque esta posibilidad se contempla, por ejemplo, en la LEY General de Cooperativas de Cataluña, que establece la obligatoriedad de constituir el Fondo de Reserva Obligatorio por un porcentaje sobre el coste de la vivienda, eludiendo la formación o no de excedente y de su cuantía.

Ahora bien, aunque parece ser que esta disposición puede ser reformada dentro de la norma catalana, es una vía de la que pueden valerse las cooperativas de viviendas que lo estimen oportuno, y en las que así lo establezcan sus Estatutos. Se generarían de este modo unos recursos financieros, que permitirían a la sociedad una cierta estabilidad e independencia de gestión a la hora de acometer proyectos concretos. Se reduce la dependencia de los posibles intereses a corto plazo de los socios, que en muchos casos se sucederán a lo largo del tiempo.

4 COMUNIDAD AUTONOMA DE CATALUÑA: LEY 4/1983, de 9 de marzo, de cooperativas de Cataluña, D.O.G.C., N. 313, del 18, artículo 81.

2.3.4.1.1.2 Fondo de Reserva Voluntario⁵.

Entre las fuentes de recursos propios de origen interno está el denominado Fondo de Reserva Voluntario. Este recurso financiero se configura como una reserva irrepartible⁶, constituida con el porcentaje de excedente ordinario -entendiendo éste como el resultante de las operaciones con los socios- que así determine la Asamblea General o los Estatutos. Su finalidad es conferir solvencia adicional a la ya aportada por el Fondo de Reserva Obligatorio, constituyendo un complemento a éste de carácter voluntario por parte de la sociedad.

Como ya se ha comentado, igual que éste puede utilizarse para compensar pérdidas.

La cooperativa de viviendas suele caracterizarse por una parca dotación de fondos obligatorios⁷, y consiguientemente por una parca dotación de fondos voluntarios.

2.3.4.1.1.3 La regularización de Balances.

Otros recursos de generación interna son los procedentes de la Regularización de Balances. Las cooperativas pueden regularizar sus balances en los mismos términos y condiciones que el resto de

5 ESPAÑA: LEY 3/1987..., "opus cit.", artículos 84 y 87.1.b.

6 Ibid., artículo 84 b).

7 Vid. más abajo lo comentado en el epígrafe 2.3.4.1.2.1 sobre el Fondo de Reserva Obligatorio.

sociedades⁸. Dicha práctica tiene como finalidad corregir los efectos de la inflación sobre los valores contables de los elementos de activo fijo, y por tanto, se trata aflojar unas reservas ocultas generadas a lo largo de la vida de la empresa. El efecto conseguido es un incremento de la solvencia de la entidad, en cuanto que los recursos propios son incrementados.

Hay que tener en cuenta que esta práctica tiene un negativo efecto fiscal, ya que en tanto que ponga de manifiesto plusvalías éstas se encuentran sometidas a tributación en el impuesto de sociedades. Por tanto, la empresa acudirá normalmente a la regularización cuando se establezcan disposiciones de carácter fiscal que exoneren en todo o en parte del mencionado gravamen.

Sin embargo se establece un destino por ley a los resultados de la regularización. Se distinguen dos casos, dependiendo de si la más arriba denominada Cuenta Especial para Amortización de Pérdidas⁹ no tiene saldo positivo o si. En el primer caso, el resultado de la regularización se destinará en un 50 por ciento al Fondo de Reserva Obligatorio y el 50 por ciento restante a una cuenta de pasivo "de Actualización de Aportaciones", a cuyo cargo se efectuarán las actualizaciones de las aportaciones al capital social. En el caso contrario, el resultado de la regularización se abonará íntegramente al

8 ESPAÑA: LEY 3/1987..., "opus cit.", artículo 77.1.

9 Partida transitoria de activo amortizable que expresa la cuantía de excedente negativo que no ha podido compensarse con el Fondo de Reserva Obligatorio.

Fondo de Reserva Obligatorio precisamente para tratar de compensar esas pérdidas aún no amortizadas.

En cuanto a la cuenta de Actualización de Aportaciones es una cuenta de pasivo, cuya vida máxima no supede superar los cinco años, y cuyo destino es el de incrementar las aportaciones obligatorias al capital social de los socios y de los asociados.

2.3.4.1.2 Financiación propia interna y externa.

En primer lugar aparece una partida muy importante y característica de las empresas cooperativas, que imprime carácter en su pasivo y en su configuración económico-financiera: el Fondo de Reserva Obligatorio.

2.3.4.1.2.1 Fondo de Reserva Obligatorio.

2.3.4.1.2.1.1 Significación del Fondo de Reserva Obligatorio y de otros fondos irrepartibles¹⁰.

El Fondo de Reserva Obligatorio así como el resto de fondos irrepartibles, constituyen unos componentes muy importantes dentro de la estructura financiera de la empresa cooperativa. Su función básica es procurar la solvencia financiera, aunque pueden considerarse otras como garantizar la supervivencia de la entidad, ya que constituyen de modo exclusivo los recursos propios de la

¹⁰ Vid. PORTA ALVAREZ, V.: "Los condicionamientos del fondo de reserva obligatorio", Tribuna cooperativa, Ns. 40-41, enero-junio, 1980, pp. 71-82.

sociedad cooperativa, dado el carácter de exigible que tiene el capital social en estas sociedades.

2.3.4.1.2.1.2 Características.

El Fondo de Reserva Obligatorio es un tipo de recurso financiero que debe calificarse de mixto: de financiación interna y externa.

En su mayor parte es financiación interna. En efecto, como recopilación de lo dicho hasta este punto, se destinarán a engrosar el Fondo de Reserva Obligatorio los resultados procedentes de¹¹:

- a) Operaciones propias de la actividad cooperativa con terceras personas no socios -incluyendo las operaciones con asociados-.
- b) Operaciones de carácter extraordinario u operaciones extracooperativas, tales como:
 - b.1) Plusvalías en la enajenación de activos.
 - b.2) Actividades ajenas a los fines propios de la cooperativa.
 - b.3) Inversiones o participaciones en sociedades no cooperativas.
- c) El porcentaje, sobre el resultado de la regularización de Balances, que corresponda según los artículos 87.2 y 77.1 de la LEY General de Cooperativas.
- d) El porcentaje de los excedentes netos disponibles del ejercicio económico que determinen los Estatutos o la Asamblea General, dentro de lo establecido en el apartado a) del artículo 84 de la LEY General de Cooperativas¹².

¹¹ Haciendo referencia a la ESPAÑA: LEY 3/1987, de 2 de abril de 1987, General de Cooperativas, B.O.E., N. 84, del 8, pp. 10452-10487.

¹² Artículo que establece la obligatoriedad de destinar al Fondo de Reserva Obligatorio y/o al Fondo de Educación y Promoción, una cuantía global del 30 por

Pero también se nutre con recursos externos a la sociedad origen, en parte, externo a la sociedad: en concreto la dotación por las cuotas de ingreso y periódicas¹³ satisfechas por los socios, las cantidades desembolsadas por éstos en concepto de sanciones económicas tipificadas en Estatutos, Reglamento de Régimen Interno o establecidas por la Asamblea General y las deducciones sobre las aportaciones obligatorias al Capital Social en caso de baja.

Las cuotas de ingreso y periódicas no son por tanto reintegrables en caso de baja, a diferencia de la aportación obligatoria mínima al capital social.

El carácter de irrepartible, que ya se ha comentado, puede provocar un efecto contraproducente en la solvencia financiera que precisamente se quiere garantizar; ya que esa característica, unida a la ausencia de remuneración, puede producir desánimo en los socios, y provocar bajas.

Sin embargo, también contribuye a la independencia económica respecto de los socios, en la medida que dichos recursos pertenecen a la empresa y no a éstos.

En todo caso, la obligatoriedad de dotar el Fondo puede ser interpretada como la concreción legal del principio cooperativo de intercooperación, en su vertiente de solidaridad con los futuros socios, así como de solidaridad con el movimiento cooperativo en caso de disolución de la sociedad.

13 A este respecto Vid. C. GARCIA-GUTIERREZ FERNANDEZ: "Estudio del régimen económico...", "opus cit."

2.3.4.1.2.1.3 El Fondo de Reserva
Obligatorio en las cooperativas
de viviendas¹⁴.

Es preciso remarcar la escasa o nula dotación de este Fondo en sociedades en las cuales el beneficio contable suele ser igual o próximo a cero. Pero en el caso de sociedades cooperativas de viviendas catalanas se debe dotar en todos los casos en un porcentaje sobre el coste de las viviendas¹⁵; en definitiva, su dotación, su cuantía, y la función que puede desempeñar, depende del tipo de cooperativa de viviendas de que se trate.

Así pues, si se desea propiciar su formación, especialmente en sociedades cooperativas de viviendas que proyecten acometer sucesivas promociones, se puede establecer en los Estatutos su dotación sobre un porcentaje del coste de las viviendas, siguiendo la pauta establecida por la referida LEY de Cooperativas Catalana.

2.3.4.1.2.2 Otros fondos de
financiación propia interna y
externa.

2.3.4.1.2.2.1 El Fondo de
Educación y Promoción¹⁶.

Se trata del Fondo que se destinará a actividades de formación y educación de los socios y trabajadores -

¹⁴ Vid. lo comentado más arriba en el apartado 2.3.4.1.1.1.3 de este trabajo sobre las reservas en las cooperativas de viviendas.

¹⁵ COMUNIDAD AUTONOMA DE CATALUÑA: LEY 4/1983..., "opus cit.", artículo 81.

¹⁶ ESPAÑA: LEY 3/1987..., "opus cit.", artículo 89.

conforme a los principios cooperativos-, al fomento de relaciones intercooperativas así como a la promoción cultural y profesional del entorno y de la comunidad. Debe aplicarse cada año, de acuerdo al plan aprobado por la Asamblea General.

La LEY de Régimen Fiscal de las Cooperativas¹⁷ establece ciertos requisitos a cumplir¹⁸ que configuran su estructura y sus materializaciones.

Para la contabilización de este Fondo se requiere un detalle tanto de las dotaciones como de las aplicaciones, pudiendo estas últimas tratarse de inversiones en inmovilizado o de gastos corrientes, siempre dentro de la finalidad asignada por LEY General de Cooperativas; es decir, educación y promoción.

Cuando, siguiendo el plan establecido por los socios reunidos en Asamblea, no se aplique en su totalidad a los fines de educación y promoción, el importe no aplicado debe materializarse en cuentas de ahorro o en títulos de Deuda Pública, cuyos rendimientos pasan a engrosar dicho Fondo¹⁹.

Su característica principal como elemento de la estructura financiera es su inembargabilidad, reduciendo de esta forma la solvencia financiera de la entidad. Aparte de su carácter de recurso no exigible, resulta una

¹⁷ Ibid., artículo 19.

¹⁸ Como condición para su tratamiento como gasto deducible en el Impuesto sobre la Renta de sociedades.

¹⁹ ESPAÑA: LEY 20/1990..., "opus cit.", artículo 19.3.

partida difícilmente caracterizable como financiación interna o externa, ya que si bien los excedentes no distribuidos le confieren un carácter de recurso interno, puede dotarse con subvenciones, donaciones, etc. recibidas de socios o terceros, destinadas también a cubrir los fines del mismo.

Se trata pues de un recurso financiero propio de la sociedad cooperativa, pero con un destino predeterminado, lo que impide cualquier tipo de funcionalidad y flexibilidad, no incrementando la capacidad financiera y de endeudamiento de la entidad.

2.3.4.1.2.2.1.1 El Fondo de Educación y Promoción en las cooperativas de viviendas.

Este recurso , como cualquier otra reserva, apenas se dota en la práctica de las cooperativas de viviendas, ya que apenas lucen los beneficios.

2.3.4.2 Financiación Ajena.

La masa patrimonial catalogada como financiación ajena adquiere especial importancia en las sociedades cooperativas. Al igual que en la exposición de la financiación propia, se va a distinguir según el origen, entre financiación de origen externo, y financiación mixta procedente tanto del exterior de la firma como del interior.

Dentro de los recursos con origen interno y externo están el capital social y los fondos regulados por la Asamblea General. Como financiación ajena de origen externo aparecen partidas típicas de la sociedad cooperativa, tales como anticipos de los socios, préstamos voluntarios de los mismos, etc., aparte de las fuentes financieras comunes a todo tipo de sociedades - entre la que destaca el préstamo hipotecario- y otras formas de captación de recursos a largo plazo, aparecidas recientemente, que se configuran como instrumentos a medio camino entre los recursos propios y los recursos ajenos.

2.3.4.2.1 Financiación Ajena Interna y Externa.

Dentro de las partidas con origen en recursos internos y externos, se encuentra en primer lugar el capital social, y el Fondo Regulado por la Asamblea General.

2.3.4.2.1.1 El Capital Social²⁰.

2.3.4.2.1.1.1 Composición del Capital Social.

El capital social de las cooperativas está constituido por las aportaciones de los socios, tanto a título obligatorio como voluntario, así como por las

²⁰ En este epígrafe se sigue a: C. GARCIA-GUTIERREZ FERNANDEZ: "Estudio del régimen económico...", "opus cit."

aportaciones obligatorias y voluntarias de los asociados²¹.

Pero además los recursos que forman parte del capital social pueden tener origen en el interior de la empresa, en la medida que se produzca una revalorización de las aportaciones obligatorias a consecuencia de una regularización de balances -las aportaciones voluntarias no son revalorizables-.

2.3.4.2.1.1.1 Las
aportaciones obligatorias al
capital social²².

La cuantía de las aportaciones obligatorias al capital social suele ser igual para cada socio, aunque se puede establecer en los Estatutos que su importe sea proporcional a la actividad o uso de los servicios cooperativizados a que se comprometan los mismos. Esta posibilidad puede ser un instrumento útil para las cooperativas de viviendas que escojan financiarlas exclusivamente o mayoritariamente a través de las aportaciones al capital social.

Para adquirir la condición de socio, los Estatutos han de establecer una aportación obligatoria mínima de la cual debe desembolsarse inicialmente al menos un 25 por ciento, y el resto según las condiciones establecidas. La Asamblea General tiene autoridad para exigir nuevas aportaciones obligatorias, así como para determinar las

21 ESPAÑA: LEY 3/1987..., "opus cit.", artículo 72.

22 Ibid., artículos 73 y 74.

condiciones de desembolso, pudiendo aplicarse las aportaciones voluntarias efectuadas para cubrir las mismas.

Las aportaciones exigidas a los nuevos socios no pueden ser superiores a las cantidades desembolsadas por los socios actuales, revalorizadas por el Índice General de Precios al Consumo.

Si lo acuerda la Asamblea General, pueden actualizarse²³ en cada ejercicio económico las aportaciones desembolsadas y acumuladas a la fecha del cierre del ejercicio económico, en la medida que lo permita el saldo de la cuenta de "Actualización de aportaciones; saldo que recoge el 50 por ciento del resultado de las regularizaciones de balances efectuadas, de acuerdo con las normas y las limitaciones establecidas en la LEY General de Cooperativas. Estas actualizaciones están afectadas por los incrementos de valor del activo, pero limitadas por Índice General de Precios al Consumo del ejercicio de que se trate.

Una vía interna de generación de aportaciones es la prevista en el artículo 83.3 de la LEY General de Cooperativas, que establece que el importe de los reintegros de los créditos a largo plazo, que se realicen mediante la reducción de los excedentes disponibles, se considerarán aportaciones -se sobreentiende que obligatorias- al capital social, imputándose a cada socio

23 *Ibíd.*, artículo 77.

en función de la actividad cooperativa que haya desarrollado.

En la práctica de las cooperativas de viviendas de las de promoción y adjudicación, las aportaciones obligatorias no son objeto de actualización. En el caso de que la sociedad cooperativa retuviera la propiedad de las viviendas, serían efectuales estas prácticas si el derecho de uso se adquiere mediante la suscripción de partes sociales.

**2.3.4.2.1.1.2 Las
aportaciones voluntarias al
capital social²⁴.**

Los Estatutos pueden prever la posibilidad de efectuar aportaciones voluntarias al capital social, si así lo establece la Asamblea General. La diferencia de éstas respecto a las obligatorias consiste, entre otras cosas: deben desembolsarse totalmente en el momento de la suscripción, que no son susceptibles de revalorización, y su reembolso no puede ser penalizado por muy injustificable que sea la baja del socio o del asociado.

**2.3.4.2.1.1.3 Limitaciones
referentes a las
participaciones en el capital
social.**

La LEY General de Cooperativas establece algunas limitaciones a la composición del capital social: el porcentaje máximo sobre el total, que puede aportar un

²⁴ Ibid., artículos 75 y 40.

sólo socio, que es del 25 por ciento evitar la dependencia de la sociedad respecto a sus socios para el caso de bajas²⁵; y el valor de todas las aportaciones de los asociado no podrán superar el 33 por ciento de la cifra total de capital social²⁶; y las participaciones sociales sólo podrán transmitirse por actos "inter vivos" entre los socios o por sucesión "mortis causa", si los derechohabientes son socios o adquieren tal condición²⁷.

2.3.4.2.1.1.2 Características financieras.

Al caracterizar la naturaleza específica del capital social en las sociedades cooperativas, es preciso remarcar dos características: su naturaleza de exigible y como consecuencia su variabilidad.

2.3.4.2.1.1.2.1 La exigibilidad.

El principio de puerta abierta configura al denominado capital social de las cooperativas como un recurso financiero exigible, en la medida que todo socio puede demandar la devolución de sus aportaciones en caso de baja²⁸.

25 Ibid., artículo 72.4.

26 Ibid., artículo 40.3.

27 Ibid., artículo 78.

28 La LEY General de Cooperativas confiere a los Estatutos la potestad de regulación del derecho de reembolso de las aportaciones. Entre otras se establece la posibilidad de establecer un plazo para el reintegro, limitado por LEY a un máximo de cinco años, y la capacidad de supeditarlo dentro de un periodo de tiempo limitado, a que el socio que causa baja sea sustituido por otro en sus derechos y obligaciones.

La redacción del artículo 112 de la LEY General de Cooperativas apoya este argumento, al tratar las aportaciones al capital social de socios y asociados como deudas, subordinadas al pago de las deudas normales de la sociedad, dentro del orden de prelación convencional en el reparto del haber social en caso de liquidación.

Así pues, los recursos aportados en forma de capital social son recursos ajenos a la sociedad cooperativa, aunque aportados exclusivamente por los socios y los asociados; por tanto con un cierto carácter de permanencia en la empresa. Los únicos recursos propios de la cooperativa son los fondos irrepartibles.

2.3.4.2.1.1.2.2 Variabilidad.

La libertad de entrada y de salida determina la variabilidad del capital social en las sociedades cooperativas. Por ello la LEY General de Cooperativas establece la obligatoriedad de fijar un capital mínimo por debajo del cual no puede quedar en ningún momento de la vida de la cooperativa; así como de anunciar cual es la cifra de capital social en cada momento.

Esto limita la capacidad de garantía que pudiera conferir. Recogiendo la opinión del Profesor GARCIA-GUTIERREZ²⁹, este recurso financiero proporciona solvencia de un modo indirecto.

29 C. GARCIA-GUTIERREZ FERNANDEZ: "Estudio del régimen económico...", "opus cit."

2.3.4.2.1.1.2.2.1 Medidas
para la defensa económica
y financiera de la
cooperativa de viviendas.

Para garantizar la seguridad económica, se establece por ley³⁰ la responsabilidad de los socios por las deudas sociales anteriores a su baja, previa exclusión del haber social, durante cinco años desde la pérdida de su condición de socio, y hasta el importe reembolsado de sus aportaciones al capital social.

Como defensa de la seguridad financiera de las cooperativas de viviendas, puede ser aconsejable el retraso establecido estatutariamente de la devolución de las aportaciones, en su caso. Por ejemplo, se puede regular que el socio que cause baja no pueda retirar sus aportaciones hasta que el capital social no alcance el mismo nivel de antes de la baja, bien por nuevas aportaciones de los socios que quedan, o incluso requiriendo la entrada de nuevos socios que restablezcan el nivel.

En realidad la libertad de baja, en las cooperativas de viviendas, no presenta gran problema de descapitalización, por lo que se refiere a las aportaciones al capital social, dada su baja cuantía y su escasa relevancia respecto a otras aportaciones. El problema de descapitalización se origina por las devoluciones de las cantidades entregadas a cuenta de la futura vivienda.

30 ESPAÑA: LEY 3/1987..., "opus cit.", artículo 71.

2.3.4.2.1.1.2.3 Elementos de coste.

El coste del capital social es el coste de un recurso financiero ajeno. Según lo establecido en el artículo 76 de la LEY General de Cooperativas, las aportaciones desembolsadas en concepto de capital social pueden o no devengar intereses, si bien en ningún caso dicho interés podrá superar en más de tres puntos el tipo de interés básico del Banco de España, como concreción el principio de interés limitado al capital³¹.

2.3.4.2.1.1.3 El capital social como recurso financiero en las cooperativas de viviendas.

Pese a que aparece recogido en todos los estatutos, es un componente financiero prácticamente inexistente en las cooperativas de viviendas. Las participaciones sociales en el capital social siempre han sido de pequeñas en comparación con las sumas de dinero que el socio tiene que aportar para la obtención de su vivienda.

Efectivamente, la entrega de cualquier tipo de bienes para la gestión de la cooperativa y, en general, los pagos para la obtención de los servicios cooperativos, no suelen integrar el capital social, sino que están y están sujetos a las condiciones fijadas y contratadas con la cooperativa.

Frente al carácter testimonial que el capital social presenta en la práctica, se podría argumentar la

³¹ Vid. epígrafe 2.1.3.2.1.2 de este trabajo referente a la limitación del interés para las aportaciones al capital.

necesidad de aportar una cantidad de relativa importancia, por el efecto que puede causar sobre los socios, en el sentido que cuanto más arriesguen, más comprometan y más vinculados se sentirán con el proyecto.

En otros países europeos, especialmente aquellos en que las cooperativas de viviendas proporcionan regímenes de uso distintos de los de la propiedad privada, el socio suscribe participaciones nominales en el capital social, cuya cantidad está relacionada con el coste de la vivienda³², vendiendo las participaciones en caso de baja. En estos casos el capital social es una partida importante dentro de la estructura de pasivo.

2.3.4.2.1.2 El Fondo Regulado por la Asamblea General.

Dicho Fondo, que viene configurado en el punto 2 del artículo 85 de la LEY General de Cooperativas, surge como una posible alternativa a la distribución del retorno cooperativo. Su formación se presenta como una novedad de la vigente legislación.

Las limitaciones legales radican en la duración limitada a cinco años, y en el establecimiento de un interés limitado para su remuneración.

Se trata de una partida de pasivo exigible, aunque peculiar, dotada con retornos cooperativos acreditados a cada socio en particular. Su posible destino aparece

32 ALIANZA COOPERATIVA INTERNACIONAL (Comité de Vivienda): La habitación..., "opus cit.", p. 40.

también predeterminado: enjugar las pérdidas imputadas a cada socio o cubrir parte de las aportaciones obligatorias al capital social, o lo que es su destino natural, hacer frente al pago de retornos no distribuidos.

2.3.4.2.2 Financiación Ajena Externa.

La financiación ajena externa de la cooperativa de viviendas, como la de cualquier cooperativa, será tan variada y rica como la disponible para cualquier tipo de empresa. En este epígrafe se pretende hacer un repaso de algunas partidas específicas de las cooperativas, y de otros instrumentos especialmente adecuados para este tipo de sociedades, sin pretender agotar toda la gama de posibilidades de que se dispone en la actualidad.

En primer se tratarán los anticipos de los socios previstos en la normativa vigente como fuente financiera específica para su actividad, para pasar a comentar otros recursos, posibles en todo tipo de sociedades, pero que son en definitiva distintas modalidades especificadas en la LEY General de Cooperativas para aportar recursos por parte de los socios, como son los préstamos voluntarios y los empréstitos de obligaciones.

2.3.4.2.2.1 Fondos constituidos para la gestión de la cooperativa y para la obtención de los servicios cooperativizados.³³ La LEY General de

Cooperativas incluye, entre otras formas de prestaciones financieras que no integran el capital social, las

³³ ESPAÑA: LEY 3/1987..., "opus cit.", artículo 81.2.

posibles entregas de bienes, "y en general los pagos para la obtención de los servicios cooperativizados, (...) sujetos a las condiciones fijadas y contratadas con la sociedad cooperativa"³⁴.

Este es el caso de las aportaciones a cuenta de los socios para hacer frente a la financiación de las viviendas, en las cooperativas de viviendas en régimen de propiedad individual, ya que constituyen pagos para la obtención de servicios cooperativizados, que pueden considerarse como un anticipo de los socios.

Lo habitual en cualquier tipo de cooperativa distinta a la de viviendas, es que las aportaciones obligatorias más importantes formen parte del capital social, y vengan establecidas en los propios Estatutos, o bien extraordinariamente por acuerdo de la Asamblea General.

En las cooperativas de viviendas también se contemplan las aportaciones obligatorias al capital social para adquirir la condición de socio -como se ha visto más arriba-. Sin embargo, las aportaciones obligatorias más importantes son las destinadas a financiar las viviendas -no integrando el capital social- que no vienen reguladas por ningún precepto estatutario³⁵.

³⁴ *Ibíd.*

³⁵ Aunque si debe especificarse en los Estatutos que dichas cantidades satisfechas por los socios para la adquisición de la vivienda y/o local no integran el capital social y que están sujetas a las condiciones fijadas y contratadas con la Cooperativa

El socio que se integra en una promoción, acepta expresamente el plan económico de aportaciones³⁶, y de ahí surge la obligación de hacer efectivas dichas cantidades en las condiciones de tiempo y cuantía previstas; Y esa aceptación individual se formaliza documentalmente. Dichas aportaciones constituyen el eje de las relaciones económicas del socio con la cooperativa, ya que es la aportación financiera más importante en volumen de recursos, indispensable para llevar a cabo su objeto social.

Con todo, las aportaciones obligaciones para financiar las viviendas se van a diferenciar de otros posibles anticipos de los socios, que pueden recoger, entre otras, cantidades entregadas anticipadamente al momento en que fueran exigibles siguiendo el plan de financiación previsto.

Dentro de las cantidades entregadas destinadas a financiar las viviendas estas se pueden distinguir las aportaciones obligatorias ordinarias, que surgen de la previsión del coste y de las necesidades temporales de recursos para llevar a cabo las viviendas, de aquellas otras, que podemos denominar de carácter extraordinario. Estas últimas nacen de circunstancias no previstas en el plan financiero inicial: la casi inevitable revisión de precios por parte de la empresa constructora, el aumento imprevisto de las unidades de obra, el aumento de

³⁶ En todo caso, el socio ha de conocer previamente el plan de financiación previsto por la sociedad, y han de quedar perfectamente establecidas las cantidades y los términos en que se han de realizar las aportaciones.

calidades y anexos de forma generalizada para toda la promoción, o simplemente el error en el cálculo de costes.

La mayor parte de las aportaciones obligatorias en las cooperativas de viviendas, al constituir fondos para la gestión de la cooperativa y para la obtención de los servicios cooperativizados, son reintegrables según limitaciones que se establecen en razón directa a las circunstancias en las que se produce la baja, reguladas también en la norma legal, pero menos rígidamente que la regulación de las aportaciones que integran el capital social.

En concreto, si así se estableciera, las cantidades entregadas por el socio para financiar el pago de las viviendas y locales, se le reembolsarán en el momento que sea sustituido en sus derechos y obligaciones por otro socio. Y en caso de baja del socio, si así se prevé en los Estatutos, podrán aplicarse a las cantidades entregadas por el mismo para financiar el pago de las viviendas y locales, las deducciones a que se refiere el apartado b del artículo 80 de la LEY General de Cooperativas, hasta un máximo del 50 por ciento de los porcentajes³⁷, ya que dichos pagos son obligatorios y no voluntarios.

³⁷ *Ibid.*, artículo 52.

2.3.4.2.2.2 Préstamos voluntarios de los socios.

La LEY General de Cooperativas³⁸ establece la posibilidad de aportación voluntaria de recursos a la cooperativa por parte de sus socios en todas las formas jurídicas posibles, y con los plazos y condiciones que establezca la Asamblea General.

Esta modalidad puede ser interesante, también para las cooperativas de viviendas, como alternativa a otras formas de captación de recursos de los miembros a través del capital social o de la retención de beneficios imputados a los socios, ya que gozará de mayor flexibilidad tanto de condiciones -plazo, cuantía, posibilidad de reembolso anticipado, etc.- como de remuneración, ya que para esta figura no aparece limitado el interés, pudiendo establecerse con libertad en la Asamblea General.

2.3.4.2.2.3 Empréstitos de obligaciones.

La LEY General de Cooperativas establece explícitamente³⁹ la posibilidad para las cooperativas, de emitir empréstitos de obligaciones, previo acuerdo de la Asamblea General.

Importancia especial merecen las emisiones de obligaciones o de bonos hipotecarios. Las cooperativas de viviendas, como promotores inmobiliarios que son, gozan

³⁸ ESPAÑA: LEY 3/1987..., "opus cit.", artículo 81.3.

³⁹ Ibíd., artículo 81.4.

de la posibilidad de actuar como agentes en el mercado hipotecario, como emisores de este tipo de títulos con garantía hipotecaria. Procede, por tanto, hacer un análisis de éstos, ya que son un instrumento específico de financiación; aunque dada la importancia del funcionamiento y regulación del mercado financiero para todos los operadores en el mercado de la vivienda, se tratará en el epígrafe en que se trata el mercado hipotecario.

2.3.4.2.2.4 Otras formas de
financiación permanente o a largo
plazo⁴⁰.

Al hablar tratar la financiación de origen externo, es conveniente ocuparse de ciertas formas o instrumentos de financiación que han venido apareciendo como resultado de la necesidad y de la llamada innovación financiera por unos autores, e ingeniería financiera por otros⁴¹. Son un conjunto de medios de captación de recursos permanentes, a muy largo plazo, y que se configuran como instrumentos

40 Vid. M. CARRASCO CARRASCO y A. PIZARRO GOMEZ: "La financiación del cooperativismo agrícola", Ponencia presentada en el V Congreso de la Asociación Española de Dirección y Economía de la Empresa, La Coruña y Sada, 6, 7 y 8 de junio de 1991; J.P. FELDBUSCH: "Le problème de l'autofinancement et de l'accès au marché des capitaux", Boletín de Estudios y Documentación (Cooperativismo y Economía Social), Dirección General de Cooperativas y Sociedades Laborales, 4º trimestre 1990, pp. 111-131; y P. MEVELLEC: "Nouveaux outils financiers ou nouvelles organisations?", en VARIOS AUTORES: Les outils de reinforcement des fonds propres de cooperatives, Cuadernos de Trabajo, N. 8, CIRIEC España, Valencia, 1990, pp. 36-39.

41 L.T. DIEZ DE CASTRO y J. MASCAREÑAS: "Ingeniería Financiera: Estado de la cuestión", Actualidad Financiera, N. 33, 12-18 septiembre 1988, Doc. 224, pp. 1615-1636.

a medio camino entre los recursos propios y los recursos ajenos tal y como tradicionalmente se han identificado.

En realidad no se trata de nada nuevo, sino de variaciones sobre el tema. Son propuestas y aplicaciones de instrumentos financieros y vías de captar recursos que mezclan características de unos y de otros, dando lugar a supuestos nuevos instrumentos financieros.

Hay autores⁴² que han querido ver en estos títulos instrumentos especialmente adecuados para las cooperativas, desde la creencia que los problemas financieros, en concreto la captación de recursos ajenos a medio y largo plazo, son una de las principales dificultades con que cuentan estas entidades, procedentes de las limitaciones impuestas y/o asumidas, y que nacen fundamentalmente de su foma jurídica y de los principios que animan su comportamiento.

42 Vid. M. BENON: "Les titres participatifs", en VARIOS AUTORES: *Les outils de renforcement des fonds propres de cooperatives*, Cuadernos de Trabajo, N. 8, CIRIEC España, Valencia, 1990, pp. 7-8; M. FOIN: "Les émissions des titres subordonnés remboursables des banques populaires et l'accueil du marché", en VARIOS AUTORES: *Les outils de renforcement des fonds propres de cooperatives*, Cuadernos de Trabajo, N. 8, CIRIEC España, Valencia, 1990, p. 13; M. FOIN: "Les titres subordonnés remboursables", en VARIOS AUTORES: *Les outils de renforcement des fonds propres de cooperatives*, Cuadernos de Trabajo, N. 8, CIRIEC España, Valencia, 1990, p. 10; M. HOCHER: "Les certificats cooperatifs d'investissement", en VARIOS AUTORES: *Les outils de renforcement des fonds propres de cooperatives*, Cuadernos de Trabajo, N. 8, CIRIEC España, Valencia, 1990, p. 9; M. MEVELLEC: "Nouveaux outils...", *opus cit*; y M. MORIN: "Les parts sociales B", en VARIOS AUTORES: *Les outils de renforcement des fonds propres de cooperatives*, Cuadernos de Trabajo, N. 8, CIRIEC España, Valencia, 1990, p. 11.

El objetivo de este subepígrafe es hacer una exposición de algunos de estos instrumentos, que han sido experimentados en algunas cooperativas de determinados países, y analizar su posible aplicación y conveniencia para la cooperativas de viviendas.

En concreto, se van a analizar los títulos participativos, los títulos subordinados reembolsables, los certificados cooperativos de inversión, las partes sociales B y los créditos participativos. La terminología puede ser confusa ya que con la misma denominación se puede estar designando a títulos distintos puesto puede variar entre los distintos países. Por otra parte, además, las características concretas de cada instrumento, aún configurándose como de igual naturaleza, puede adoptar distintas variantes según los distintos países en que se utilice.

2.3.4.2.2.4.1 Títulos participativos⁴³.

El título participativo es un valor mobiliario, representativo de un crédito subordinado, es decir, que ocupará el último puesto en el orden de prelación de las deudas, incluso después de las representadas por los títulos subordinados reembolsables y por los préstamos participativos que se verán más abajo.

Su duración es indeterminada, es decir, no tiene un plazo de reembolso explícito desde su emisión. La

43 M. BENON, "opus cit."

cancelación de la deuda se efectuará por liquidación de la sociedad, o por iniciativa de la misma, aunque esta última posibilidad suele estar limitada al transcurso de un periodo mínimo de tiempo desde la emisión. Viene a ser práctica habitual la proposición de plazos de amortización por la sociedad emisora.

La remuneración de estos títulos es obligada: consta de una parte fija y previamente establecida, y de una parte variable, que puede estar sujeta a una posible limitación de su porcentaje sobre el nominal, y que será en función de una variable, que puede ser relativa a la actividad de la empresa o en función de los resultados. Se suele definir además máximos y mínimos de remuneración anual, que garantizan una remuneración fija mínima a la vez que limita el máximo coste para la sociedad emisora. Es como la obligación participativa⁴⁴.

En cuanto a su transmisibilidad, pueden darse dos situaciones: que los títulos coticen en Bolsa, lo que garantiza su liquidez, o en caso contrario, se puede establecer la posibilidad de pactos de recompra por parte de la sociedad emisora.

Con la adquisición del título el tenedor adquiere simplemente un derecho pecuniario, no confiriendo derecho a voto, ni tampoco derecho sobre el activo neto⁴⁵.

44 A.S. SUAREZ SUAREZ: Decisiones óptimas de inversión y financiación en la empresa, Pirámide, Madrid, 1989 (8ª ed. actualizada y ampliada), p. 345.

45 Lo que confirma que son títulos semejantes a las obligaciones participativas.

Se trata pues de un recurso ajeno, con una peculiaridad -no original- dada su retribución, y es la posible participación en resultados, o en una parte de los resultados, o de la actividad empresarial en su caso, soportando cierto riesgo sobre la remuneración total. Para el funcionamiento de dicho título es importante la confianza que merezca el proyecto empresarial de la sociedad emisora, basada en la viabilidad, rentabilidad y eficiencia en la gestión.

En cuanto a las posibles ventajas que aporta a la sociedad emisora cabe señalar los siguientes⁴⁶:

Los recursos obtenidos mediante estos títulos participativos permiten reforzar los capitales a disposición de la empresa, captando recursos de terceros ajenos a la sociedad, sin esfuerzos adicionales de los socios y, por tanto, sin inmiscusión en la gestión. A su vez dada la estructura de determinación de su retribución, permite jalonar el riesgo financiero, evitando a la sociedad comprometerse demasiado siguiendo el peligroso camino de la indiciación de intereses.

Frente a los recursos propios, como fuente de recursos ajenos, proporciona las ventajas propias del apalancamiento financiero, siempre y cuando la rentabilidad económica sea mayor que el coste de las deudas. Y además la ventaja de la deducibilidad fiscal de los intereses devengados; aunque respecto a esta cuestión, comentar que sin embargo, en las sociedades

46 M. BENON, "opus cit.", p. 9.

cooperativas, la remuneración de los recursos propios es nula y la del capital social es en forma de interés, por tanto también gasto deducible. De manera que esta ventaja no lo es tanto en el caso de las sociedades cooperativas.

Acerca del funcionamiento de los títulos participativos, se pueden configurar dos propuestas para su utilización, que articulan dos modalidades diferentes de títulos, según que sean utilizados por las pequeñas y medianas empresas o por empresas de una cierta entidad, como instrumento de captación de fondos dirigido al gran público en el mercado de capitales.

Como instrumento para las pequeñas y medianas empresas, como es el caso de la mayoría de las sociedades cooperativas, puede utilizarse como instrumento de anticipación de lo que llegarán a ser aportaciones al capital, estableciéndose un posible reembolso en función de la acumulación de reservas. Será un título que, por sus características y la sociedad emisora no cotizaría en Bolsa, pero con la posibilidad de acogerse a la modalidad de los pactos de recompra para su amortización.

Se pueda establecer a su vez una garantía adicional a través de un Fondo de Garantía constituido por otras cooperativas de viviendas⁴⁷ para asegurar la devolución, y acrecentar la confianza de los inversores.

Otra posible papel para el título participativo es el de servir como un instrumento alternativo de captación

⁴⁷ O por cooperativas de crédito.

de fondos dirigido al gran público en el mercado de capitales. Dicho título es análogo a la obligación casi tradicional, con una liquidez asegurada por su cotización en Bolsa, para lo cual debe reunir los requisitos necesarios según las distintas legislaciones.

Una característica que aparece en algunos países, también para sociedades cooperativas, es la posible convertibilidad, si bien condicionada al cumplimiento de determinados requisitos. Esta alternativa es criticada como heterodoxa dentro de los principios cooperativos, pero sólo es posible en casos muy particulares⁴⁸, sin correr el riesgo de desvirtuar el carácter de sociedad de personas en las empresas cooperativas.

El principal inconveniente es el de la complejidad de la determinación de su remuneración, lo que a la larga lo dirige a un mercado institucional y profesionalizado.

Hay que tener en cuenta que para determinar su remuneración, la parte variable suele ser en función del beneficio. Y el beneficio, en las cooperativas, no se reparte con criterios de remuneración del capital propio, sino de remuneración de la aportación al proceso de producción y distribución por parte de los socios.

De este modo se situarían en una posición intermedia entre las emisiones de obligaciones de las cooperativas - que también podrían ser participativas e incluso

⁴⁸ Cuando los suscriptores potencialmente convertibles son socios y de la convertibilidad de sus títulos no se va a derivar la superación de la cuota de participación máxima en el capital social.

convertibles con las limitaciones apuntadas- y los préstamos voluntarios de los socios.

Las diferencias de estos títulos con otros semejantes -las obligaciones participativas, incluso convertibles- determinarán la adecuación a las cooperativas. En todo caso su aplicación no plantea problemas especiales a las empresas cooperativas, ni tampoco dentro de estas a las cooperativas de viviendas, salvo la dudosa posibilidad de conversión en participaciones en capital social, a no ser que los tenedores fueran socios o posibles socios. Para una adaptación a las sociedades cooperativas, se podría establecer su convertibilidad por partes alícuotas de los préstamos voluntarios de los socios.

Su funcionalidad como medio de captación de recursos se basa en la capacidad de establecer una rentabilidad tal que atraiga a posibles inversores, que aporten unos medios financieros con carácter de permanencia que constituyan una alternativa al aumento de recursos propios y/o recursos permanentes aportados por los propios socios.

2.3.4.2.2.4.2 Títulos subordinados reembolsables⁴⁹.

Los títulos subordinados reembolsables se configuran como títulos representativos de una deuda subordinada; el orden de prelación en la devolución de estos títulos los sitúa después del reembolso completo de todos los

⁴⁹ M. FOIN: "Les titres...", "opus cit"; y M. FOIN: "Les émissions...", "opus cit."

acreedores, excepto de los titulares de derechos de cobro -préstamos o títulos- participativos. En definitiva se trata de un tipo de títulos muy parecidos a las aportaciones voluntarias al capital social.

Las experiencias de este tipo de títulos se localizan en el uso por bancos, en los que goza de alicientes adicionales dadas las disposiciones referentes al cumplimiento de ratios relativos a sus fondos propios⁵⁰.

Se podría pensar que estos títulos constituyen una especie de capital social complementario, que estará constituido por aportaciones subordinadas a las aportaciones de los socios y asociados. Forman una vía de captación de recursos, que al no dotar de derecho a voto, no entorpece en la gestión de la cooperativa.

Estos títulos pueden ser unos instrumentos financieros significativos para reforzar sus fondos propios; si bien esta función es más bien complementaria, ya que se suele establecer una limitación a su proporción en relación con los recursos propios.

Para que alcancen su objetivo es preciso establecer las condiciones adecuadas que permitan captar captar inversores, en este sentido sería conveniente el establecimiento de un mercado secundario.

50 M. FOIN: "Les émissions...", "opus cit."

2.3.4.2.2.4.3 Certificados cooperativos de inversión⁵¹.

Los certificados cooperativos de inversión son títulos emitidos por sociedades cooperativas, representativos de derechos pecuniarios ligados a una parte del capital social, y que constituye una aplicación cooperativa de la denominada acción sin voto.

Se puede pensar que constituyen auténticos fondos propios, aunque también se puede argumentar que se trata de títulos que se asemejan a las obligaciones tradicionales.

Sus características básicas son: el ser reembolsables mientras dura la vida de la sociedad, y ser libremente negociables y con posible cotización en Bolsa. Suelen establecerse determinadas limitaciones en lo que se refiere a la proporción que representan respecto del capital social total, aunque dicha proporción no debe disminuir.

Los tenedores gozan de una remuneración que debe ser al menos equivalente a la de las aportaciones al capital social, así como un derecho sobre el activo neto resultante de la liquidación. No tienen derecho a participar en la vida social, aunque sí en la información sobre las cuentas.

⁵¹ M. HOCHER, "opus cit."; y B. PIOT: "Les certificats coopératifs d'investissements", Boletín de Estudios y Documentación (Cooperativismo y Economía Social), Dirección General de Cooperativas y Sociedades Laborales, Ministerio de Trabajo y Seguridad Social, marzo-abril 1988, pp. 12-21.

Todos estos derechos no pueden ser modificados respecto a las condiciones de la emisión, sin el acuerdo de los tenedores expresado en una asamblea especial.

El establecimiento de emisiones de títulos cooperativos de inversión en una sociedad es equiparable al resultado de vender porciones al Fondo de Reserva Obligatorio, ya que es el mismo el que constituye fundamentalmente el patrimonio neto de la firma.

La caracterización de estos títulos como representativos de parte del capital social pueden provocar conflictos entre los socios y los poseedores de estos títulos y/o con los asociados.

La descripción de los derechos de los propietarios de estos títulos los asemeja a las aportaciones voluntarias de los asociados, según los define la legislación española, con la diferencia que éstos últimos adquieren su condición mediante las correspondientes aportaciones obligatorias al capital social, además de gozar de derecho a un número determinado de votos, rompiendo así la cualidad de "acción sin voto" propia de estos títulos. Pero, si estas aportaciones constituyeran parte del capital social, los poseedores se configurarían como asociados, ya que según la norma el rasgo que los caracteriza es esa contribución al capital social. Según esto, y con la posibilidad de constituirse en asociados, no tiene razón de ser el título descrito, pues la variante española correspondiente podría ser la propia figura de asociado.

2.3.4.2.2.4.4 Partes sociales
B.32

Las partes sociales B se definen como títulos valores que constituyen una suscripción complementaria al capital social, y que conllevan una responsabilidad sobre las deudas de la sociedad, equivalente a un múltiplo del nominal que representan.

A pesar de ir aparejadas o vinculadas a partes del capital social, en algunos países no se considera que sean propiamente parte del mismo.

Las partes sociales B no son negociables, y son remuneradas en cualquier caso según las condiciones establecidas en la emisión.

Además del derecho pecuniario comentado, los tenedores de estos títulos tienen derecho a voto, independientemente de su participación.

Estos instrumentos financieros presentan especiales ventajas en sociedades en las que la responsabilidad de los socios es ilimitada, ya que se articula una forma de limitar dicha responsabilidad, dirigiendo estos títulos bien a socios o bien a terceros.

La emisión de Partes B es posible para cualquier tipo de cooperativas, si bien incorpora la participación en la toma de decisiones confiriendo importantes

atribuciones a sus tenedores. Por tanto, en este tipo de sociedades deben dirigirse exclusivamente a los socios; ni siquiera a los asociados. Efectivamente estos títulos se asemejan como los anteriores, a las aportaciones de los asociados, con la salvedad que sus tenedores tienen derecho a voto en las mismas condiciones que los propios socios, no siendo este el caso de los asociados.

Con todo, las sociedades cooperativas en las que los socios tienen la responsabilidad limitada al valor de sus aportaciones, no presentan ventajas determinantes frente a otras opciones de captación de recursos de socios y de personas ajenas.

2.3.4.2.2.4.5 Créditos participativos⁵³.

Los créditos participativos surgen en nuestro país con el objetivo de paliar las dificultades de captación de capital-riesgo por parte de algunas empresas españolas.

Responden al planteamiento de que la rentabilidad para el prestamista está ligada a la generación de beneficios por parte de la empresa, o del proyecto concreto que financian.

El tipo de interés está integrado por dos componentes, una parte fija y una parte variable, ésta última puede establecerse en función de distintas variables: la rentabilidad de la empresa, medida como

53 A. BERGES: "Préstamos participativos", Cuadernos IMPI, abril 1984, pp. 24-29; y ACTUALIDAD FINANCIERA: "Los créditos participativos", Nota técnica, Actualidad Financiera, 2-8 febrero 1987, N. 6, Doc. 65, pp. 306-307.

rentabilidad económica o como rentabilidad financiera, según se especifique. Lógicamente ambos componentes se consideran gasto deducible. Y otra característica importante es la subordinación de estos créditos a todo tipo de acreedores comunes.

Estas peculiaridades confieren a los créditos participativos un carácter de financiación híbrida entre la financiación ajena y la propia; ya que, por ejemplo, en términos legales se asemejan a los fondos propios, ya que al incrementar la capacidad de endeudamiento.

Suele establecerse un plazo de carencia, y no admite amortización anticipada salvo que el importe de las mismas sea sustituido por fondos propios.

A pesar de lo conveniente que pueden resultar estos préstamos para financiar determinadas empresas y proyectos, se ha manifestado cierta falta de interés por parte de la banca privada, siendo el crédito oficial casi su único proveedor.

Estos créditos pueden incrementar su utilidad orientándose a la financiación de pequeñas y medianas empresas, así como a proyectos de innovación tecnológica, como ha sido el caso en otros países europeos, haciendo posible operaciones de capital riesgo.

Las sociedades cooperativas que desarrollen proyectos en la línea de los que financian este tipo de recursos pueden beneficiarse sin duda de este

instrumento, que liga los costes de los recursos ajenos con los resultados.

Se articulan créditos participativos dirigidos a los promotores inmobiliarios que proporcionan una financiación cercana al 100 por ciento del proyecto adjudicando al prestatario una parte de la rentabilidad. En el caso de sociedades cooperativas de viviendas, se debe establecer una medida adecuada de la rentabilidad, que no deberá ser en función del resultado contable o económico si éste es prácticamente nulo.

2.3.4.2.2.5 Otras formas de
financiación dirigidas a promotores
inmobiliarios.

2.3.4.2.2.5.1 El préstamo hipotecario⁵⁴.

El préstamo con garantía hipotecaria es el comúnmente utilizado para financiar las inversiones de promoción y/o construcción de viviendas; por tanto también de las sociedades cooperativas promotoras de viviendas. Este préstamo aporta dos ventajas fundamentales a dicha actividad⁵⁵: por una parte posibilitar un elevado porcentaje de recursos en relación

54 Dada la interconexión de estos préstamos con los títulos emitidos con garantía real en el denominado mercado hipotecario, y la influencia de éste en los recursos financieros dirigidos hacia el sector de la vivienda residencial, se hace una exposición más detallada dentro del epígrafe dedicado al mercado financiero.

55 Vid. G. LEVENFELD GONZALEZ: "Financiación pública en materia de vivienda libre y V.P.O.", en VARIOS AUTORES: Curso de financiación inmobiliaria, Servicio de Publicaciones del Colegio Oficial de Arquitectos de Madrid, Comisión de Vivienda, Madrid, 1990, pp. 115-130.

a la obra a financiar (hasta el 80 por ciento) al estar dotado de una garantía real aunque potencial, ya que el edificio no existe en el momento de la concesión del préstamo; y por otra parte, facilitar a los clientes y a los socios de las cooperativas de viviendas una financiación a través de la subrogación de la hipoteca.

El peso del crédito hipotecario es muy importante dentro de la estructura de pasivo de las cooperativas que actúan dentro del sector inmobiliario, ya que pueda llegar a constituir un máximo del 80 por ciento de la financiación del coste total de la construcción, siguiéndole en importancia las aportaciones de los socios.

2.3.4.2.2.5.2 Créditos con interés variable⁵⁶.

Los créditos con interés variable surgieron en España a finales de la década de los setenta como práctica introducida por la banca extranjera. Aparecen en los últimos años como práctica generalizada, especialmente en créditos a largo plazo, como es el caso de los préstamos hipotecarios, como forma evitar las rigideces introducidas por los tipos fijos.

Se pueden distinguir tres modalidades de tipo de interés variable: el tipo referenciado o referido, el revisable y el renegociable. El referenciado es aquel que varía para el periodo determinado de acuerdo con un índice de referencia conocido de antemano, no siendo

⁵⁶ Vid. P. LAMOTHE FERNANDEZ: "Los créditos a tipo de interés variable", *Actualidad Financiera*, 29 diciembre-4 enero 1987, N. 1, Doc 2, pp. 9-13.

modificable por el prestamista. El revisable reajusta el inicial en función de los costes del prestamista, sin más requisito formal que un aviso al prestatario. El renegociable se negocia entre las partes al final de cada período, pudiendo cancelarse por parte del prestatario sin penalización si no le convienen las nuevas condiciones.

El referenciado está construido por dos elementos para el periodo de referencia -que puede ser semestral, trimestral, etc.-: un índice de referencia y una prima o diferencial sobre éste. La prima varía en función del riesgo que perciba el prestatario.

2.3.4.2.2.5.3 Otras modalidades de financiación específicas del sector inmobiliario⁵⁷:

a) La fórmula cero.

Fórmula mediante la cual el prestamista y el promotor actúan como colaboradores: proporcionan recursos cercanos al 100 por cien del valor de tasación. El promotor no llega a pagar nunca ni

57 vid. J. IRANZO MARTIN: "La innovación financiera en el mercado hipotecario", en VARIOS AUTORES: Curso de financiación inmobiliaria, Servicio de Publicaciones del Colegio Oficial de Arquitectos de Madrid, Comisión de Vivienda, Madrid, 1990, pp. 67-72; L. MONTERO RUMBAO: "Financiación y valoración en el mercado hipotecario" en VARIOS AUTORES: Curso de financiación inmobiliaria, Servicio de Publicaciones del Colegio Oficial de Arquitectos de Madrid, Comisión de Vivienda, Madrid, 1990, pp. 9-26; OCDE: Le financement du logement en milieu urbain, OCDE, Paris, 1988; y J. ROBREDO: "El crédito hipotecario, hoy", Situación, N. 3, 1990, pp. 33-47.

principal ni intereses, subrogándose al comprador final.

b) La operación conjunta⁵⁸.

Consiste en la colaboración entre una o varias entidades financieras con el promotor, creando una sociedad de capital-riesgo que aporta la mayor parte de la financiación.

c) El crédito de participación⁵⁹.

Ofrecimiento de crédito a bajo interés a cambio de participaciones en la propiedad o en un porcentaje sobre las ventas.

d) Sindicación de grandes proyectos.

Financiación mediante préstamo sindicado, manteniéndose la sindicación entre todas las entidades frente a cada uno de los prestatarios, o asumiendo cada entidad su parte proporcional del préstamo.

e) Fondos de inversión inmobiliaria.

Sistema de inversión colectiva mediante el cual se adquieren inmuebles que se alquilan. Los alquileres junto a las posibles plusvalías proporcionan la rentabilidad.

⁵⁸ En inglés "joint-venture".

⁵⁹ Traducción libre de la expresión anglosajona "Equity-Quicker".

f) Arrendamiento financiero inmobiliario con opción de compra.

Fórmula de financiación de un inmueble mediante la cual una entidad financiera adquiere el mismo para cederlo en arrendamiento a cambio de una retribución periódica. No suele ser utilizable por las cooperativas de viviendas; sólo en el caso de que acometan promociones para conseguir locales o edificaciones afectas a una actividad empresarial.

2.3.5 Análisis económico-financiero⁶⁰.

No hay ningún estado financiero, ningún ratio, ni ninguna regla de análisis que por sí mismos permitan obtener conclusiones definitivas en la realización de un análisis económico o financiero.

Una aspiración de cualquier trabajo sobre métodos de análisis financiero es la de dar a conocer instrumentos para posibilitar su realización: estados financieros, ratios, etc. Con todo, estos instrumentos presentan una serie de inconvenientes para basarse en ellos de un modo matemáticamente exacto; el estudio del resultado está afectado por criterios subjetivos, el del balance por

⁶⁰ Algunos estudios particulares sobre el sector son C. GARCIA-GUTIERREZ FERNANDEZ: *Las cooperativas de producción industrial en España. Análisis económico-financiero y social*, Editorial de la Universidad Complutense de Madrid, 1980.; J.L. GERON: *Une analyse financière de la performance des scop françaises dans le secteur du bâtiment*, Université de Liège, Liège, 1988; y J.A. SAEZ: "En torno a las cooperativas industriales y a su análisis a través de los ratios", *Revista de Estudios Cooperativos*, N. 11-12, 1966.

normas de valoración, muchos ratios por su base de partida, todo los estados y ratios por la inflación, etc.

La mejor forma de realizar un análisis adecuado es conocer los instrumentos y sus limitaciones, ya que sólo así se podrá delimitar su utilidad. Y en todo caso, el analista es el que interpreta la información que le proporcionan estos instrumentos.

El propósito en este epígrafe es ofrecer reflexiones sobre algunos métodos e instrumentos de análisis, y su aplicación a las cooperativas de viviendas, su posible aplicación para valorar la gestión de la empresa y la adecuación de la estructura financiera; información útil tanto a los propios gestores, como a los socios y a las entidades prestamistas.

Un método de análisis económico-financiero que se pretende aplicar es el desarrollado por la Central de Balances del Banco de España. Su interés radica en que está basado en la realidad empresarial y avalado por la labor de investigación y de estudio realizada desde su creación en 1983. Por otra parte, hay que tener en cuenta que es la única información -aparte de la que ha venido ofreciendo la Asociación para el Progreso de la Dirección, con los estudios dirigidos por los Profesores CUERVO Y RIVERO⁶¹- facilitada de forma agregada sobre

61 Cfr. A. CUERVO y P. RIVERO: *Análisis económico-financiero de la empresa española. Primer, segundo, tercer...análisis*, Asociación para el Progreso de la Dirección, Madrid, varios años.

empresas de sectores no financieros, para efectuar posibles comparaciones,

Según P. SILVESTRE y M. SILVESTRE⁶² se puede distinguir entre análisis económico, análisis financiero, y análisis económico-financiero. El análisis económico estudia la generación de resultados económicos y la forma de elevarlos al máximo, en relación con los recursos empleados. El análisis financiero se basa en el análisis de los estados de equilibrio financiero, relacionándolos con el estado de origen y aplicación de fondos, y con el estado de resultados económicos; y estudia la utilización por las empresas de recursos propios o ajenos para realizar la actividad económica y la conveniencia de adaptar la combinación de los mismos teniendo en cuenta su coste. El análisis económico-financiero estudia la utilización de los resultados económicos y su capacidad para remunerar los recursos financieros utilizados.

Todo lo anterior requiere matizaciones para el caso de las sociedades cooperativas de viviendas; en este tipo de empresas el análisis económico no consistirá en confrontar ingresos con gastos, sino en un análisis de la racionalidad de los gastos, y de la estructura de costes; y a partir de ahí los demás tipos de de análisis, teniendo en cuenta que: a) el capital social es una deuda de la sociedad con los socios y b) que los fondos propios obligatorios son irrepartibles entre los socios.

⁶² P. SILVESTRE y M. SILVESTRE: Análisis económico y financiero, Centro de Formación del Banco de España, Madrid, 1989.

2.3.5.1 Rentabilidad económica (RE) y rentabilidad financiera (RF).

Dentro de la función financiera hay un aspecto que merece especial atención: la composición de la estructura financiera o relación entre los recursos propios y ajenos. En todo caso, una forma de concretar el logro de objetivos financieros es la consecución de unas determinadas tasas de rentabilidad económica y financiera.

La rentabilidad económica (RE) es el rendimiento que la empresa obtiene de sus inversiones. Puede determinarse a través de cocientes. De este modo:

$$RE = \frac{\text{Beneficio antes de Impuestos}}{\text{Activo Total}}$$

O de este otro modo:

$$RE = \frac{\text{Resultado económico bruto de explotación}}{\text{Inmovilizado material bruto + Activo circulante}} * 100$$

Para que la comparación pueda ser posible sería preciso, entre otras cosas, evaluar las ventas a precio de mercado. Pero esta operación es muy complicada y está llena de subjetividad. Con todo, el valor obtenido al aplicar estos ratios a una cooperativa de viviendas no es comparable al valor obtenido al aplicarlos a una empresa capitalista convencional (pública o privada): ya que,

como se ha dicho, el resultado económico no se forma de igual modo.

Por su parte, la rentabilidad financiera (RF) como rentabilidad de los fondos propios y se obtiene mediante el siguiente cociente:

$$\text{Rentabilidad Financiera} = \frac{\text{Beneficio neto antes de impuestos}}{\text{recursos propios}}$$

Esta rentabilidad financiera depende de la relación entre recursos propios y ajenos o ratio de endeudamiento de la empresa aunque en el caso de las cooperativas de viviendas hay que matizar⁶³.

Ahora bien, también en las cooperativas de viviendas el incremento de las deudas pueden suponer un incremento de su rentabilidad financiera, pero también aumenta el riesgo de que el beneficio antes de intereses e impuestos sea igual o menor que los intereses. Aún cuando en las cooperativas de viviendas en particular, y las cooperativas en general, una parte de esos intereses sea pequeña y además de la valoración de algunos componentes depende muy directamente de los socios.

63 No es este el lugar para hacer un estudio en profundidad, pero hay que tener en cuenta que lo que constituye el capital social, que es una deuda de la sociedad, tiene un coste pequeño por principio cooperativo. Y que los recursos propios obligatorios, al ser irrepartibles, su remuneración, por tanto, su coste, requiere un tratamiento específico. Cfr. C. GARCIA-GUTIERREZ FERNANDEZ: "La concentración...", "opus cit."

2.3.5.1.1 Rentabilidad financiera de los socios⁶⁴.

En el caso de las cooperativas es conveniente establecer una medida de la rentabilidad financiera de los socios, como aquella que se obtiene, en términos relativos, por los fondos aportados a la cooperativa, a los distintos integrantes de la estructura financiera.

Para simplificar, se van a considerar sólo los préstamos voluntarios de los socios (PVS), y no las obligaciones suscritas por los socios. Se supone a su vez que no está dotado el Fondo de Reserva Voluntario (FRV). Finalmente, en lo que se refiere al capital social no se entra en la naturaleza de las aportaciones, obligatorias o voluntarias, porque a efectos del análisis no es relevante.

La rentabilidad financiera de los socios es una media ponderada de la rentabilidad obtenida por el socio en todas y cada una de las aportaciones efectuadas para conformar la estructura financiera incluyendo la rentabilidad de signo negativo del Fondo de Reserva Obligatorio.

$$r_f = -r_f^{\text{FRO}} \frac{\text{FRO}}{\text{FRO} + \text{CS} + \text{PVS} + \text{AFCV}} + r_f^{\text{CS}} \frac{\text{CS}}{\text{FRO} + \text{CS} + \text{PVS} + \text{AFCV}} +$$

$$r_f^{\text{PVS}} \frac{\text{PVS}}{\text{FRO} + \text{CS} + \text{PVS} + \text{AFCV}} + r_f^{\text{AFCV}} \frac{\text{AFCV}}{\text{FRO} + \text{CS} + \text{PVS} + \text{AFCV}}$$

⁶⁴ En este apartado se sigue a C. GARCIA-GUTIERREZ FERNANDEZ: "La concentración...", "opus cit."

Donde:

rf= rentabilidad por recursos aportados en términos relativos, como media ponderada.

FRO= Fondo de Reserva Obligatorio.

CS= Capital Social

PSV= Préstamos voluntarios de los socios.

CEM= cuota especial destinada al mantenimiento...en cooperativas de viviendas.

AFCV= Aportaciones destinadas a financiar el coste de la vivienda, que no es incluíble en los anteriores conceptos.

Siendo j el socio j-ésimo genérico:

$$k^j = -k^{FRO} * FRO / (FRO + CS + PVS) + \\ + k^{CS^e} * CS / (FRO + CS + PVS) + \\ + k^{PVS_i} * PVS / (FRO + CS + PVS)$$

Se incorpora rf^{FRO} en este análisis, porque cuanto mayor sea, menor es el riesgo del socio en la percepción de sus intereses, al ser mayor la solvencia de la empresa. Hay que tener en cuenta que el socio es un acreedor de la sociedad, aunque es cierto que es un acreedor especial; de manera que las rentas de los préstamos que hace a la empresa de la que es socio -los intereses- están sometidos al riesgo de la capacidad de ser abonados.

2.3.5.2 Estado de resultados (ER).

El estado de resultados constituye uno de los instrumentos básicos del análisis contable, no sólo porque cuantifica el beneficio o la pérdida, sino también porque da a conocer la importancia absoluta y relativa de cada partida. En el caso de las cooperativas de viviendas, el resultado neto de explotación (RNE) no es

buen indicador de la rentabilidad económica (RE), ya que, puede ser cero si el objetivo es el de cubrir costes y obtener viviendas con una buena relación calidad-precio.

El volumen total de ventas o cifra de negocios (CN) se suele utilizar como medida de la actividad de la empresa, como criterio de dimensión y así como indicador de su evolución. Pero en ocasiones puede no funcionar. En efecto este es el caso de los trabajos realizados por la empresa para su inmovilizado o la inflación. En cualquier caso es un indicador del que se debe prescindir en las cooperativas de viviendas típicas, ya que las operaciones con los socios no se consideran como ventas.

El estado de resultados que sigue la Central de Balances del Banco de España⁶⁵ utiliza como magnitud básica el Valor Añadido Ajustado (VAA), variable que mide la aportación de las empresas a la producción de bienes y servicios. El estado de resultados permite así conocer cómo se ha generado el Valor Añadido Ajustado y cómo se distribuye. Esta variable es más adecuada para la óptica empresarial que el Valor Añadido Bruto (VAB), que es el empleado en los estados de cuentas en términos de Contabilidad Nacional y que atiende al criterio de caja⁶⁶.

El Valor Añadido Ajustado pueda ser un buen indicador de la actividad de la empresa. Dentro de una misma actividad productiva, las empresas con mayor Valor

65 P. SILVESTRE y M. SILVESTRE: *Análisis...* "opus cit".

66 Sobre las diferencias entre ambos *Ibid*.

Añadido Ajustado son aquellas con una estructura interna más adecuada a las características del propio sector. La contribución de las sociedades cooperativas de viviendas a la producción de bienes en términos de valor añadido, debería ser comparable con el generado por empresas no cooperativas, aunque los sistemas de valoración de los precios finales no sean los mismos.

Esto lleva a la necesidad de determinar la forma de cálculo del Valor Añadido Ajustado en una cooperativa de viviendas en la que la cifra de ventas está condicionada por la valoración que determinan los socios.

Dos son los posibles procedimientos de cálculo del valor añadido de una empresa: de forma analítica, como diferencia entre las ventas netas y el consumo de bienes y servicios, o de forma sintética, como incremento del valor incorporado a los bienes y servicios consumidos y/o adquiridos de otras entidades⁶⁷. Así, de lo referido más arriba, cabe concluir que la forma adecuada para las cooperativas de viviendas es la segunda.

2.3.5.3 Estado de equilibrio financiero.

El Estado de equilibrio financiero propuesto por la Central de Balances es el balance de situación, con una clasificación funcional que permite el análisis según su propia metodología. Las peculiaridades más destacadas

67 J. RIVERO ROMERO : Análisis de estados financieros -un ensayo-, Editorial Trivium S.A., Madrid, 1986, p. 432.

son:

- En el pasivo -tratando aparte el patrimonio neto- se incluyen únicamente aquellas partidas que suponen un coste que la empresa debe retribuir. Las partidas que no tienen un coste explícito para la empresa se incluyen con signo negativo en el activo.
- El descuento comercial se considera una fuente de financiación, y por ello se incorporan los efectos descontados y no pagados dentro del pasivo remunerado y asimismo dentro de la cuenta de clientes.
- La distribución del resultado también es recogida, aunque se contabilice después del asiento de cierre.

2.3.5.4 Análisis mediante ratios⁶⁸.

Siguiendo a P. SILVESTRE⁶⁹, se llama ratio a una relación significativa de dos magnitudes cuya importancia radica en sus posibilidades de comparación, tanto en el tiempo, para una empresa, como con otras empresas de similar actividad, o para resaltar las diferencias intersectoriales.

Para cumplir su función un ratio debe proporcionar información relevante para el análisis.

La Central de Balances del Banco de España utiliza cuatro grupos de ratios: de actividad; de rentabilidad y costes; de estructura; y de financiación e inversión⁷⁰.

68 Vid. entre otros: A. CUERVO y P. RIVERO: "El Análisis Económico-Financiero de la Empresa", Revista Española de Financiación y Contabilidad, N. 49, 1986, pp. 15-33; R. FOULKE: Practical Financial Statement Analysis, McGraw Hill, New York, 1953 (3ª ed.); E. FONDEVILA: "El diagnóstico financiero", Revista Española de Financiación y Contabilidad, N. 49, 1986, pp. 89-112; C. GARCIA-GUTIERREZ FERNANDEZ: Las cooperativas... "opus cit."; y P. SILVESTRE y M. SILVESTRE: Análisis... "opus cit".

69 P. SILVESTRE y M. SILVESTRE: Análisis... "opus cit", p. 441.

70 Ibid., p. 442 y ss.

2.3.5.4.1 Ratios de actividad.

Estos ratios deben servir, al menos, de aviso si los valores que toman no llegan a igualar la tasa de inflación.

2.3.5.4.1.1 Tasa de variación de las ventas totales.

Esta relación incluye las operaciones con los socios, pero, como se ha dicho, a los precios que estos determinan; y en todo caso los ingresos por conceptos tales como arrendamientos, venta de locales y/o garajes, etc.

Un indicador que recogería la variación de las operaciones con socios podría ser la tasa de variación de la producción o de las obras en curso, que puede expresarse también como tasa de variación de la producción por socio.

2.3.5.4.1.2 Tasa de variación del valor añadido ajustado.

Esta magnitud es aplicable al caso de las cooperativas de viviendas, teniendo en cuenta las limitaciones expresadas más arriba. En cualquier caso, el análisis de las tasas de variación debe hacerse teniendo en cuenta la homogeneidad en la comparación entre empresas.

2.3.5.4.1.3 Valor añadido ajustado por trabajador.

Este dato es significativo como una medida de la productividad del trabajo; e indirectamente, del nivel tecnológico. Cuanto mayor sea la diferencia entre este valor y el coste medio de los trabajadores, menor es la importancia relativa de los mismos en el proceso de producción.

2.3.5.4.2 Ratios de rentabilidad y de costes.

2.3.5.4.2.1 Margen bruto de explotación (MBE).

Este ratio pretende comparar el resultado derivado de la actividad productiva y comercial con las ventas netas. En el caso de las cooperativas de viviendas este ratio tiene el condicionante referido más arriba sobre el precio de venta de las viviendas a los socios.

$$\text{MBE} = \frac{\text{Resultado económico bruto de explotación}}{\text{Ventas netas}} * 100$$

2.3.5.4.2.2 Rentabilidad económica bruta (REB) y rentabilidad económica del activo neto (REAN).

Estos ratios miden la eficiencia en la aplicación de los recursos; pero en las cooperativas de viviendas están condicionados por el precio de venta de las mismas.

Resultado económico bruto de explotación
 REB =-----
 *100
 Inmovilizado material bruto + Activo
 circulante

Resultado económico neto + Ingresos financieros
 de explotación
 REAN =-----*100
 Activo neto

2.3.5.4.2.3 Rentabilidad financiera (RF) o de los recursos propios.

Este ratio proporciona una medida relativa del rendimiento obtenido por el patrimonio neto.

Resultado neto total
 RF =-----*100
 Patrimonio neto

En una cooperativa de viviendas el valor de este ratio es poco significativo por dos razones: a) es fácil que el resultado sea cero o próximo a cero; y b) el patrimonio neto está formado básicamente por el Fondo de Reserva Obligatorio.

2.3.5.4.2.4 Gastos financieros sobre recursos ajenos remunerados (GFRA).

Este ratio informa de la remuneración total que efectúa la empresa a los prestamistas, que coincide con

la rentabilidad que éstos obtienen en el periodo de referencia.

$$\text{GFRA} = \frac{\text{Gastos financieros}}{\text{Recursos ajenos remunerados}} * 100$$

En el caso de las cooperativas de viviendas, en los recursos ajenos remunerados hay que incluir el capital social si se establece retribuirlo a un interés determinado, así como el total de las Aportaciones de los Socios para financiar el coste de las viviendas, y, desde luego, los préstamos voluntarios de los socios.

2.3.5.4.2.5 Método de análisis con los ratios de rentabilidad y de costes.

El análisis que con estos ratios de rentabilidad y de costes realiza la Central de Balances consiste en:

1º Desde el punto de vista interno se comparan los ratios de rentabilidad económica del activo neto y de remuneración del pasivo total.

$$\text{REAN} > \text{RPT}$$

2º Desde el punto de vista de la capacidad de crédito se ha de tener en cuenta:

- El socio debe comparar la rentabilidad financiera de los recursos propios con los gastos financieros sobre recursos ajenos remunerados - entre los cuales algunos componentes son aportados por él mismo-.
- El prestamista suele tener en cuenta la solvencia que viene dada por la tasa de endeudamiento, la

capacidad para generar recursos, y el grado de involucración financiera de los socios con su cooperativa.

2.3.5.4.3 Ratios de estructura, financiación e inversión.

2.3.5.4.3.1 Ratios de estructura.

Los ratios de estructura propuestos por P. SILVESTRE Y M. SILVESTRE son varios, de los cuales aquí se presta atención al denominado coeficiente de capital (CC)⁷¹.

2.3.5.4.3.1.1 Coeficiente de capital.

Este coeficiente relaciona los medios de producción utilizados -tanto en inmovilizado como en activo circulante- con la aportación de la empresa a la producción.

$$CC = \frac{\text{Inmovilizado Material + Activo circulante}}{\text{Valor añadido ajustado}}$$

El valor del ratio se considera una medida de productividad de las inversiones realizadas a la explotación, y pone de manifiesto la relación capitales empleados/productos obtenidos.

Su valor varía según el sector y la actividad a la que se dedique la empresa. Por otro lado, a través de este ratio debería ser posible comparar las sociedades cooperativas de viviendas con las capitalistas convencionales, ya que la diferente valoración de las ventas no es óbice para

⁷¹ Véase p. 455 y ss.

cuantificar el Valor Añadido Ajustado de manera comparativa.

2.3.5.4.3.2 Ratios de financiación e inversión.

Se van a considerar los siguientes:

2.3.5.4.3.2.1 Activo inmovilizado neto sobre financiación permanente o de cobertura del inmovilizado (CI).

Este ratio es una forma de determinar el valor del fondo de maniobra. Si el valor del ratio es inferior a 100 por ciento, el fondo de maniobra es positivo, y si es mayor a dicha cifra, negativo.

$$CI = \frac{\text{Activo inmovilizado neto}}{\text{Financiación permanente}} * 100 > \text{ } < 100$$

En las cooperativas de viviendas, en la Financiación Permanente, hay que incluir: el Fondo de Reserva Obligatorio, el Fondo de Reserva Voluntario, el capital social, los Préstamos Voluntarios de los Socios, las Aportaciones destinadas a financiar el coste de las viviendas y otras deudas permanentes.

2.3.5.4.3.2.2 Autonomía financiera (AF).

La autonomía financiera se puede medir por el peso relativo del patrimonio neto en relación con el pasivo total.

$$AF = \frac{\text{Patrimonio neto}}{\text{Pasivo total}} * 100$$

Un ratio alternativo es:

$$\frac{\text{C.S. + Fondos repartibles + Otros recursos e irrepartibles de los socios}}{\text{Total pasivo}} * 100$$

2.3.5.4.3.2.3 Recursos ajenos sobre recursos propios o tasa de endeudamiento (TE).

Es un ratio semejante al anterior y sobre el que se pueden hacer los mismos comentarios.

$$\frac{\text{Recursos ajenos a medio y largo plazo + Financiación a corto con coste}}{\text{Patrimonio neto}} * 100$$

Un ratio que mida la relación entre recursos básicos con los que cuenta la entidad -propios y de los socios- y ajenos, entendiendo como tales los aportados por terceros no socios:

$$\frac{\text{Recursos ajenos a medio y largo plazo + Financiación ajena a corto con coste}}{\text{Patrimonio neto + C.S. + Otros Recursos aportados por socios}} * 100$$

2.3.6. Estudio del mercado financiero¹.

En este apartado se pretende acometer un estudio del mercado financiero de carácter genérico, sin tratar de modo específico a las cooperativas de viviendas, ya que éstas acceden o pueden acceder a todas las opciones posibles en el mismo al igual que el resto de empresas. Con todo se pretende poner de manifiesto lo que afecta de forma especial a estas empresas, teniendo en cuenta que el sector de la vivienda es un sector que requiere un alto nivel de financiación externa y por ello el mercado financiero es un elemento esencial en este proceso.

2.3.6.1 Incidencia de las condiciones de financiación sobre la inversión en vivienda.

2.3.6.1.1 La inversión en viviendas.

La decisión de adquirir una vivienda se fundamenta en los mismos factores que explican la adquisición de un activo de larga duración. La diferencia básica entre la inversión en viviendas o en otros bienes de uso duradero consiste en el carácter elástico de la oferta de éstos últimos, a diferencia de lo que ocurre con la oferta de viviendas, que es bastante rígida a corto plazo². Esto es debido a que las

1 Vid. X. GREFFE: *Financier l'economie sociale*, Economica, París, 1983; y E. FERNANDEZ: "El mercado de la vivienda y su financiación", *Revista Española de Financiación a la Vivienda*, Ns. 4-5, Primavera 1988.

2 J. RODRIGUEZ LOPEZ: *Una estimación de la función de inversión en viviendas en España*, Servicio de Estudios

nuevas construcciones suponen adiciones relativamente poco significativas a las viviendas ya construidas al comienzo de cada periodo. La contrapartida financiera de la construcción de residencias es la creación de créditos hipotecarios.

Durante los años sesenta proliferaron los estudios sobre los ciclos cortos en este subsector, estudios que coincidían en la importancia de las variables financieras en el comportamiento a corto plazo del sector de la vivienda³.

Esa relación se explica por algunos autores⁴ en la medida que es residual el acceso al crédito por parte de los promotores y compradores de vivienda. Efectivamente, los intermediarios financieros, si no son entidades especializadas en el crédito al sector inmobiliario, atienden antes a demandas de recursos para inversiones genéricas en capital fijo y para consumo que a las demandas de los promotores y compradores de viviendas que solicitan un préstamo a más largo plazo.

del Banco de España, Estudios Económicos N. 13, Madrid 1978, p. 9.

3 M. MAS IVARS: *La vivienda en España: 1960-1980. Aspectos Financieros*, Tesis Doctoral, Facultad de Ciencias Económicas y Empresariales, Universidad de Valencia, Valencia, 1981.

4 Vid., por ejemplo, J. GUTTENTAG: "The Short Cycle in Residential Construction, 1946-1959", *American Economic Review*, vol. LI, junio 1961, pp. 275-298.

Según esta teoría⁵, ratificada por los ciclos que experimentó la economía de Estados Unidos después de la segunda guerra mundial, solamente en la medida que la inversión en capital fijo y el consumo no agoten todo el crédito disponible, se ofrece crédito para inversión en vivienda. Por tanto, el volumen de crédito disponible para viviendas es más reducido en los tiempos de auge económico y mayor en las épocas de recesión. Este carácter residual que se atribuye al crédito destinado a la vivienda concuerda con el carácter anticíclico supuesto por la literatura americana al subsector. Con todo eso no se ha demostrado así -con algunas excepciones- en ciertos estudios aplicados a la economía española⁶.

2.3.6.1.1.1 Teorías sobre los factores que condicionan el mercado financiero.

La unanimidad sobre la importancia de las condiciones financieras en el mercado de la vivienda, no se extiende a la naturaleza de los mecanismos que vinculan las tasas de interés y los recursos financieros dirigidos hacia el sector inmobiliario residencial⁷.

5 Una breve descripción de la misma se encuentra en J. RAFOLS I ESTEVE: "El papel de la vivienda en la economía española", ponencia presentada en el seminario El precio del suelo y la vivienda. Determinantes e implicaciones, Universidad Internacional Menéndez Pelayo, agosto 1989.

6 Vid. M. MAS IVARS, "opus cit."

7 N.G. BERKMAN: "Mortgage Finance and the Housing Cycle", New England Economic Review, september 1979, pp. 54-76, p. 54.

En principio se supone que las condiciones monetarias de la economía deben estar reflejadas en la variable coste de capital. Pero los tipos de interés, representativos de las tensiones del mercado monetario, no se consideran suficientemente flexibles como para reflejarlas en toda su amplitud. De ahí que sea preciso introducir un elemento que recoja el papel del racionamiento o de la limitación del crédito en los mercados de viviendas⁹.

Así se pueden distinguir dos teorías -entre otras¹⁰, surgidas en la década de los sesenta entre autores americanos- sobre la inversión en viviendas: la que propone la disponibilidad de crédito como factor fundamental y la que propugna el coste de capital como factor determinante y representativo de otras inversiones alternativas.

2.3.6.1.1.1.1 La teoría sobre la disponibilidad de crédito¹¹.

Esta teoría supone que la demanda de viviendas y, por tanto, de fondos hipotecarios, es relativamente insensible a los cambios en los tipos de interés y plazos, en relación a la sensibilidad que experimenta en relación a la cantidad de fondos hipotecarios disponibles para ser prestados.

8 M. MAS IVARS, "opus cit."

9 J. RODRIGUEZ LOPEZ: Una estimación..., "opus cit."; y R. FAIR: "Disequilibrium in Housing Models", *The Journal of Finance*, mayo 1972, pp. 207-230.

10 Para más información sobre otras teorías de la doctrina americana no citadas, Vid. por ejemplo M. MAS IVARS, "opus cit."

11 La teoría de la disponibilidad del crédito relativa a la vivienda es atribuida a J. GUTTENTAG, "opus cit."

El racionamiento de crédito se produce cuando los prestamistas distribuyen en el tiempo sus recursos a préstamos cuando no pueden cargar en los mismos tasas de interés suficientemente altas como para equilibrar la oferta y la demanda de recursos. Dicho racionamiento puede adoptar diversas formas, desde el acortamiento de la duración del préstamo hasta la limitación a clientes preferenciales.

En España, aparte de cierto sector de Banca Pública, no se han configurado tradicionalmente intermediarios especializados exclusivamente en la financiación inmobiliaria, hasta aparecer por imperativo legal¹², las actuales Sociedades de Crédito Hipotecario, que mantienen importantes limitaciones operativas. Incluso en la actualidad, el mercado de fondos con dicho destino tiene carácter de mercado compartido, no equilibrándose por la vía de las variaciones de precios. Además, se produce una confluencia de la financiación privilegiada y de la Banca Pública con tipos más reducidos a los de mercado.

12 LEY 2/1981, de 25 de marzo, de regulación del mercado hipotecario, B.O.E., N. 90, de 15 de abril, pp. 8148-8150.

2.3.6.1.1.1.2 La teoría sobre el del coste del capital¹³.

Se entiende por coste de capital a aquella variable representativa de la tasa bruta de rentabilidad exigida al activo-vivienda, lo que equivale a un concepto estricto de coste de oportunidad¹⁴.

Según esta teoría la demanda de viviendas depende del valor actual de la corriente de flujos netos de caja esperados.

Dado el precio de una vivienda, el incremento de las tasas de interés (incluyendo las del mercado hipotecario), produce una disminución de la demanda de viviendas, al variar el valor actual neto inversamente con la tasa de descuento.

Así se puede expresar:

$$r_h = r + d + t - g$$

13 Lo orígenes de esta teoría no son claros. Una formulación se encuentra en J.M. KEYNES: *The General Theory of Employment, Interest and Money*, MacMillan, London, 1936; el modelo es aplicado al mercado de la vivienda por F. ARCELUS y A.H. MERLTZER: *The Markets for Housing Services*, *Journal of Money, Credit and Banking*, febrero 1973, pp. 78-79.

14 J. RODRIGUEZ LOPEZ: Una estimación..., "opus cit.", p. 72.

donde siguiendo la expresión y terminología de RODRIGUEZ LOPEZ¹⁵:

- rh: coste de capital.
- r: tasa neta de rentabilidad exigida.
- d: tasa de depreciación.
- t: fiscalidad.
- g: ganancia de capital esperada.

En cuanto a la estimación de la tasa neta de rentabilidad, se pueden señalar algunas propuestas:

- En las primeras estimaciones del modelo de la Reserva Federal¹⁶ (the Federal Reserve MIT-econometric model) se empleó una media ponderada del tipo de interés de los préstamos hipotecarios y del correspondiente a los bonos, empleando como ponderación la proporción préstamo-valor de la vivienda para el tipo de interés de los préstamos.
- En la versión MINNIE¹⁷ del modelo simplificado de la Reserva Federal se ha considerado como el tipo de interés de los bonos.
- El modelo de RODRIGUEZ LOPEZ¹⁸ utiliza la tasa de la rentabilidad interna de las obligaciones industriales.

2.3.6.1.1.1.3 Modelo mixto, que reúne en uno sólo las dos teorías anteriores.

Como alternativa a las teorías anteriores se presenta un modelo ecléctico, propuesto por BERKMAN¹⁹, que incorpora los dos efectos apuntados más arriba. Según este modelo, la disponibilidad de crédito se considera una variable que ejerce influencia en determinados momentos dominados por una

¹⁵ Ibid.

¹⁶ Para obtener información y referencias sobre el modelo Ibid.

¹⁷ Para obtener información y referencias sobre el modelo Ibid.

¹⁸ Ibid., p. 23 y ss.

¹⁹ N.G. BERKMAN, "opus cit."

restricción en el crédito. En el resto de los momentos, la variable dominante es el coste de capital.

Según este modelo, la demanda de viviendas depende de las viviendas disponibles, del precio de las viviendas nuevas, del ritmo de creación de unidades familiares, del nivel de renta real disponible, del coste de financiación de la compra -a través del tipo de interés de los préstamos hipotecarios- y de la disponibilidad de crédito. Por su parte la oferta de viviendas depende del precio de viviendas nuevas, del precio de formas alternativas de alojamiento, de la disponibilidad de créditos y de los costes de los materiales, de las rentas de trabajo, financieros, etc. En general se puede afirmar que, como se sabe, la decisión de construir viviendas está basada en la expectativa de beneficio incorporada al proyecto de construcción. Un proyecto de construcción se llevará a cabo si se prevén beneficios, un valor actual neto positivo y/o una tasa de rentabilidad comparable a otras inversiones de similar grado de riesgo²⁰.

Según esta teoría los constructores de vivienda están afectados por distintas clases de presiones financieras, lo que influye en la oferta de nuevas viviendas. Sin embargo, la respuesta a estas presiones no tiene porque ser igual por parte de los adquirentes de vivienda.

20 A.S. SUAREZ SUAREZ: Curso de introducción ..., "opus cit."

Ahora bien, ya que la construcción de viviendas y edificaciones está financiada en un alto porcentaje con recursos ajenos, el incremento de los tipos de interés reduce la iniciación de nuevas construcciones, al incrementarse los costes y reducirse las expectativas de beneficios y, por tanto, de rentabilidad.

En la mayoría de las fases del ciclo de construcción de viviendas el efecto derivado del coste de los créditos puede ser dominado por el efecto producido por la disponibilidad del crédito. Es posible que tanto constructores como compradores se retraigan en su actividad -oferta- y demanda, respectivamente, motivado todo ello, por las restricciones en los préstamos dirigidos a la construcción. Con todo, en la medida que haya viviendas disponibles, este efecto prevalecerá más en el lado de los promotores-constructores que en el de los compradores.

Esta teoría es la explicación del comportamiento de un mercado de competencia, para un producto uniforme, ante variaciones del tipo de interés o de la cantidad de dinero. En todo caso el de la vivienda no es un mercado con producto uniforme, configurándose diferentes tipos de oferentes y demandantes de este bien.

Dependiendo de cual sea la causa: la disponibilidad de crédito o el coste de los recursos financieros, así será el efecto; y, por tanto, así serán las medidas que se deben arbitrar para favorecer el proceso de construcción y

adquisición de viviendas, si esto es lo que se pretende. En todo caso, a modo de conclusión: el ritmo de construcción de viviendas está directamente relacionado con la cantidad de recursos hipotecarios disponibles²¹.

2.3.6.1.2 Las condiciones de los créditos.

Las condiciones de los créditos son el conjunto de aspectos particulares que determinan su particular presupuesto de capital: las facilidades obtenidas, las condiciones de amortización, las cuantías de los reembolsos y de los intereses, y los vencimientos de ambos.

Tanto promotores como constructores de viviendas financian gran parte de su actividad con el endeudamiento, de manera que en periodos de restricción monetaria, el racionamiento del crédito puede afectar aquella actividad promotora y constructora.

En lo que sigue, el estudio se centra exclusivamente en las tasas de interés por tratarse de un aspecto genérico. Los vencimientos de los reembolsos son detalles que se concretan con cada operación de financiación, en cada crédito.

21 N.G. BERKMAN, "opus cit."

2.3.6.1.2.1 El tipo de interés²².

En los créditos repercuten de modo destacado los niveles generales de los tipos de interés, que reflejan la rentabilidad alternativa de los restantes activos. En la demanda de créditos hipotecarios se considera que cambios de hasta medio punto en los tipos de interés practicados en los créditos inmobiliarios durante un año pueden dar lugar a descensos significativos en el número total de viviendas iniciadas. En todo caso, lo que es relevante es el tipo de interés real, aunque a corto plazo también es importante el tipo de interés nominal ya que la cuantía de los desembolsos influye en la decisión de endeudarse o no.

Además, una elevación de los tipos de interés aumenta el coste de las viviendas y, por tanto, disminuye su demanda, para el adquirente que va a financiar su adquisición con un préstamo y para el que está amortizando un crédito a interés variable; la duración de los créditos también influye en la demanda de viviendas en la medida que puede conllevar reducciones de las cuotas a reembolsar.

²² Vid. L. GREEN y J.B. SHOVEN: "The effects of interest rates on mortgage prepayments", *Journal of Money Credit and Banking*, Vol. 18, N. 1, 1986, pp. 41-59.

2.3.6.2 La financiación a la vivienda en España²³.

Lo específico de las cooperativas de viviendas, y su particular vinculación a la financiación privilegiada en España requiere una breve referencia a la historia de la financiación a la vivienda en nuestro país, para entender mejor la evolución de estas sociedades y su estado actual.

"La historia financiera española es propensa a la construcción artificial de mecanismos económicos merced a la utilización discriminada del sistema fiscal y de los coeficientes de inversión obligatoria"²⁴.

La financiación de la vivienda "ha respondido en sus principales características al carácter fuertemente intervenido que en el pasado prevaleció en el sistema crediticio. Hasta bien entrados los ochenta, el sistema financiero no desarrolló por sí mismo un flujo crediticio estable hacia el subsector vivienda en condiciones aceptables de plazo y tipo de interés."²⁵

23 Para profundizar sobre este tema Vid. F. ALVIRA MARTIN "et alii": "La situación de la vivienda en España", Papeles de Economía Española, N. 10, 1982; E. BALLESTEROS ARRANZ: Historia de la vivienda, MIARES, Madrid, 1981; M.MARTÍ: "Reflexiones sobre la financiación de la vivienda", Revista Española de Financiación a la Vivienda, Ns. 4-5, Primavera 1988, pp. 57-61; y VARIOS AUTORES: Situación, N. 2, Monográfico sobre "la vivienda en España", 1988;

24 J.M. GARCIA ALONSO: "El mercado hipotecario en España", Hacienda Pública Española, N. 72, 1981, pp. 71-85, p. 71.

25 J. RODRIGUEZ LOPEZ: "Financiación a la vivienda en España: la transición hacia un sistema menos intervenido", Revista Española de Financiación a la Vivienda, Ns. 4-5, Primavera 1988, pp. 25-35, p. 27.

2.3.6.2.1 Breve referencia histórica de las políticas de vivienda. El crédito oficial y la financiación a la vivienda²⁶.

2.3.6.2.1.1 Planes de vivienda llevados a cabo en la postguerra.

En la época de la postguerra española se plantean como objetivos reducir la escasez de vivienda y utilizar la construcción residencial como mecanismo de control económico coyuntural.

Una de las peculiaridades de este período es el control de alquileres como medio de evitar los precios excesivos, dada la escasa oferta inmobiliaria. Esta medida, junto al fomento de la financiación dirigida a constructores y promotores, para la edificación de viviendas con destino a la propiedad individual, provoca que la construcción de nuevas viviendas se desvíe hacia la venta.

Esta política se lleva a cabo por parte de la Administración Pública -en concreto por el Instituto Nacional de la Vivienda-, por medio de las Cajas de Ahorros, a través de los coeficientes de inversión obligatoria, y del Crédito Oficial.

²⁶ Vid. E. BALLESTEROS ARRANZ, "opus cit."; R. POVEDA: "La financiación privilegiada de las entidades de depósito", Papeles de Economía Española, número extraordinario sobre "Coeficientes de Inversión", 1984; J. RODRIGUEZ LOPEZ: "Hacia una política global de vivienda", Revista Española de Financiación a la Vivienda, N. 10, Otoño 1989, pp. 79-82; y VARIOS AUTORES: Situación..., "opus cit."

2.3.6.2.1.1.1 Las Cajas de Ahorros.

Las Cajas de Ahorros estaban tradicionalmente sometidas a dos coeficientes obligatorios de inversión. Por un lado el coeficiente de fondos públicos y por otro el coeficiente de préstamos de regulación especial -a partir de 1977 hay que añadir el coeficiente de regionalización de inversiones-. Dentro de los activos computables en el coeficiente de préstamos de regulación especial figuran los créditos a la construcción y adquisición de viviendas²⁷, que garantizaban un flujo importante de recursos financiero.

2.3.6.2.1.1.2 El Crédito Oficial²⁸.

A través del crédito oficial se canalizaron recursos a la vivienda con los mismos objetivos y en las mismas condiciones, en términos generales, que los correspondientes a las Cajas de Ahorro. Se establecieron créditos para la promoción de viviendas sometidas a ciertas restricciones: algunas técnicas, determinados precios de venta y unos topes máximos de alquiler máximos. La construcción de estas viviendas, que en 1978 se englobarían en el régimen de Viviendas de Protección Oficial, recibieron una parte considerable de la financiación privilegiada y el resto se

²⁷ R. POVEDA: "La financiación...", "opus cit."

²⁸ Vid. E. BALLESTEROS ARRANZ, "opus cit."; R. POVEDA: "La financiación...", "opus cit."; y VARIOS AUTORES: Situación..., "opus cit."

dirigió a la financiación de la construcción de viviendas libres.

En esa época, la Banca Privada participó poco en la financiación a largo plazo, en general, y en la financiación a la vivienda en particular.

2.3.6.2.1.2 Las décadas de los años sesenta y setenta.

En este período el coeficiente de préstamos de regulación especial de las Cajas de Ahorros se convirtió en la principal fuente de financiación a la vivienda, procurando unos recursos a tipos de interés por debajo del de mercado; tasas que incluso que llegaron a ser negativas en términos reales.

En 1977 se inicia el proceso de liberalización del sistema financiero en España. Se reduce sustancialmente el coeficiente de inversión obligatoria, y concretamente el de préstamos de regulación especial. Esto llevó a una disminución importante del volumen de créditos concedidos a Viviendas de Protección Oficial por parte de las Cajas de Ahorros. Por su parte, la financiación libre a la vivienda a largo plazo estaba muy poco desarrollada; y, por tanto, las condiciones de los créditos libres eran poco atractivas.

En 1978 se produce una reforma en la legislación de Viviendas de Protección Oficial²⁹, que limita las categorías de viviendas protegidas³⁰, que amplía sensiblemente la cuantía de la financiación privilegiada, y que mejora las condiciones de financiación a los promotores de las mismas.

2.3.6.2.1.3 Los Planes Trienales³¹.

En 1980 se diseña el esquema de financiación de viviendas protegidas de esta década, cuya principal característica es el establecimiento de convenios concesión de volúmenes de créditos a las Viviendas de Protección Oficial a tipos de interés por debajo de los de mercado y la posibilidad de subsidiación de intereses por parte del entonces denominado Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo.

El Plan Trienal 1981-83 trata de garantizar una financiación privilegiada al promotor y, posteriormente, al adquirente de la vivienda; complementada, en su caso, por la subsidiación de intereses y subvenciones personales. Por

29 ESPAÑA: REAL DECRETO-LEY 31/1978, de 31 de octubre, sobre Política de Viviendas de Protección Oficial, B.O.E. N. 267, de 8 de noviembre de 1978; y ESPAÑA: REAL DECRETO 3148/1978, de 10 de noviembre, por el que se desarrolla el REAL DECRETO-LEY 31/1978, de 31 de octubre, sobre política de vivienda, B.O.E. N. 14, de 16 de enero de 1979.

30 Entre otras, limita la superficie útil a 90 m².

31 J.J. TINAUT ELORZA: "Evolución reciente del subsector vivienda y política estatal aplicada" en Jornadas sobre Financiación de la Vivienda, Universidad de Alicante y Caja de Ahorros del Mediterráneo, Murcia, 25 a 27 de abril de 1991.

tanto, es una forma ecléctica que conjuga la tradicional ayuda a la promoción-construcción con la incorporación de un tratamiento personal. Los subsidios permitieron reducir el tipo para el promotor y para el adquirente hasta el 11 por ciento en el período 1981-83.

El balance de este plan fue positivo: pues se consiguió una favorable respuesta de las entidades de crédito a los convenios para facilitar recursos. Esto se explica, a pesar del diferencial del tipo de interés del convenio y del correspondiente tipo de interés libre, por el mantenimiento de coeficientes obligatorios de inversión, con remuneración muy baja que resultaba mejorada ante la posibilidad de computar su cobertura con aquellos.

El segundo plan trienal, programado para los años 1984-87, siguió el marco establecido por el plan anterior. Consiguió que las Viviendas de Protección Oficial se concentraran en mayor medida en las familias de bajo nivel de ingresos; pero la consecución de los objetivos planteados fue irregular³².

Las consecuencias presupuestarias de los planes trienales fueron importantes, como consecuencia de la técnica de subsidiación de intereses aplicada a un gran volumen de ayudas llevadas a cabo en un período de tiempo dilatado. Esto lleva a que las obligaciones de ambos planes

32 J.J. TINAUT ELORZA: "Cambios cualitativos en la política de vivienda 1988-89", *Revista Española de Financiación a la Vivienda*, N. 10, Otoño 1989, pp. 83-88.

se solaparan temporalmente, y también con las posteriores medidas de financiación privilegiada.

Se estima que el impacto principal de los costes por subsidiación tendrá lugar en el periodo comprendido entre 1989-1992, , lo que, sin duda, será considerado de cara a las posteriores políticas de apoyo al sector.

2.3.6.2.2 La nueva política de Viviendas de Protección Oficial y de financiación privilegiada a la vivienda³³.

Los instrumentos para la política de vivienda en España son³⁴: a) la política de Viviendas de Protección Oficial, que va unida a las medidas de financiación privilegiada; b) la política de arrendamientos urbanos; c) la política urbanística; y d) las medidas fiscales en torno a la vivienda. Dado el carácter del presente trabajo se va a tratar lo referente a la financiación privilegiada en materia de vivienda.

Dentro de las características del mercado financiero en que aparece la nueva Política de Viviendas -a finales de la

33 Vid. G. LEVENFELD: "La nueva política de viviendas de Protección Oficial: un comentario", Revista Española de Financiación a la Vivienda, Ns. 4-5, Primavera 1988, pp. 73-86; J.M. PEREZ BLANCO: "Las razones del cambio en la política de vivienda: algunas consideraciones", Revista Española de Financiación a la Vivienda, Ns. 4-5, Primavera 1988, pp. 25-35; J. RODRIGUEZ LOPEZ: "La política de vivienda...", "opus cit"; y VARIOS AUTORES: La vivienda en España, bases para una nueva política social (Selección de Textos), Alfoz-Cidur, Madrid, 1990.

34 J. RODRIGUEZ LOPEZ: "La política de vivienda", "opus cit."

década de los ochenta- se aprecia un aumento de las facilidades para la obtención de préstamos hipotecarios en el mercado libre, impulsado por la liberalización del sistema financiero y por la nueva regulación del mercado hipotecario³⁵. Estas mejoras se concretan en la diversificación en las fórmulas y plazos así como en la bajada de tipos nominales, lo que lleva a que la capacidad de endeudamiento de las familias aumente.

La progresiva liberalización y sus efectos reducen los estímulos de las entidades de crédito para formalizar convenios de financiación privilegiada; lo cual ayuda a satisfacer la necesidad de reducir el déficit presupuestario público en el marco de la lucha contra la inflación.

En esta situación se promulga el REAL DECRETO 1494/1987³⁶, de 4 de diciembre sobre medidas de financiación de actuaciones protegibles en materia de vivienda, en el entramado institucional resultante del Estado de las Autonomías, haciendo compatible la actuación de la Administración Central en el marco de sus competencias exclusivas a la hora de establecer las bases y coordinar la planificación general de la actividad económica así como la de ordenar el crédito, con la actuación de las Comunidades

35 ESPAÑA: LEY 2/1981..., "opus cit."; y ESPAÑA: REAL-DECRETO 685/1982, de 17 de marzo, de regulación del mercado hipotecario, B.O.E., N. 83, de 7 de abril.

36 ESPAÑA: REAL DECRETO 1494/1987 de 4 de diciembre sobre medidas de financiación de actuaciones protegibles en materia de vivienda, B.O.E., N. 297, de 12 de diciembre.

Autónomas en materia de vivienda dentro del marco de competencias de sus respectivos Estatutos."³⁷

El REAL DECRETO 1494/1987 inicia un cambio en la estructura de la política de la vivienda, que ya no se configura en planes a plazo, sino que establece otras bases para confeccionar la política de vivienda futura.

Se condicionan las ayudas más estrechamente a la situación económica de los perceptores concentrándose ; se diferencian dos regimenes de actuación, según la naturaleza de los promotores y las características de los usuarios, que dan acceso a condiciones de financiación diferenciadas; se crea una línea de ayudas para la urbanización de suelo con destino a Viviendas de Protección Oficial; se establece un sistema de convenios entre la Administración del Estado y las Comunidades Autónomas, a efectos de determinar la distribución de los recursos presupuestarios estatales destinados a ayudas directas; y se incorpora la exigencia de una cofinanciación mínima por parte de las Comunidades Autónomas; y se crea la figura de promotores públicos en régimen especial de protección.

³⁷ ESPAÑA: REAL-DECRETO 224/1989, de 3 de marzo, sobre medidas de Financiación de actuaciones protegibles en materia de vivienda, B.O.E., N. 57, 8 de marzo de 1989, pp. 6506-8077; y Corrección de errores, B.O.E., N. 70, de 23 de marzo, p. 8077, Exposición de Motivos.

2.3.6.2.2.1 El REAL DECRETO 224/1989, de 3 de marzo, sobre medidas de financiación de actuaciones protegibles en materia de vivienda³⁸.

A pesar de aquellas innovaciones introducidas por el REAL DECRETO 1494/1987, a juicio de la Administración Pública se producen indicios de que ni la promoción ni a la rehabilitación de viviendas protegidas con destino a los grupos con menores ingresos es suficiente. Esto provoca la emisión de una otra norma: el REAL DECRETO 224/1989³⁹, que sobre la base del REAL DECRETO anterior trata de reforzar los mecanismos adecuados para conseguir la consecución de esos objetivos perseguidos.

El propósito fundamental es concentrar las ayudas económicas directas estatales en los grupos sociales con menores ingresos. Algunas de las medidas introducidas son: se amplían las actuaciones de los promotores públicos en régimen especial; se facilitan a las familias con niveles de ingresos similares la satisfacción de sus necesidades de vivienda a través de soluciones alternativas; se crea la posibilidad a los promotores privados de acceder a los proyectos de rehabilitación, con poco auge hasta el momento; y se crean nuevas vías de financiación que permiten recursos en condiciones privilegiadas para actuaciones en materia de suelo edificable con destino a Viviendas de Protección Oficial.

³⁸ Ibid.

³⁹ Ibid.

Las ayudas estatales que establece este REAL DECRETO son de carácter directo, por lo que son compatibles con las ayudas públicas indirectas y con los beneficios tributarios reconocidos por la normativa vigente.

2.3.6.2.2.2 Algunos problemas de la actual financiación de las Viviendas de Protección Oficial.

La problemática con que se encuentra toda financiación privilegiada destinada a la vivienda se caracteriza por un dilema complejo según el cual: si se construye un número alto de viviendas protegidas a precio asequible para los menos favorecidos se produce un alto coste para la colectividad; y para reducir este coste, los perjudicados son los menos favorecidos ya que o bien se construyen un alto número de viviendas a un precio inasequible para ellos o bien se construyen pocas viviendas a un precio asequible.

Siguiendo a RODRIGUEZ LOPEZ⁴⁰, se pueden enumerar varios problemas surgidos de las características coyunturales:

- a) El creciente distanciamiento entre los tipos de interés fijados por la Administración Pública y los libres, lo que ha provocado la práctica expulsión de la Banca Privada de este mercado, así como una significativa reducción de la participación de las Cajas de Ahorro, en favor de la Banca Pública.
- b) La desaparición de los coeficientes de inversión obligatoria provoca dificultades para conseguir financiación "blanda".

40 J. RODRIGUEZ LOPEZ: "La política de vivienda...", "opus cit."

- c) Las fuertes elevaciones de los costes del suelo y de la construcción hacen que los promotores se orienten hacia las viviendas libres.
- d) El planeamiento urbanístico de los Ayuntamientos y Comunidades Autónomas no ha sido favorable a la promoción de viviendas protegidas.
- e) El sistema de control destinado a evitar que las ayudas personales se desvíen hacia adquirentes con ingresos elevados ha resultado complejo, originando una cierta lentitud en la tramitación de calificaciones y ayudas.

2.3.6.2.3 El crédito vivienda en España en la última década⁴¹.

El crédito a la vivienda en la década de los ochenta se ha caracterizado por el mantenimiento del predominio de la intervención pública, siguiendo con la tendencia de épocas anteriores.

Sin embargo, con ese panorama se han producido cambios interesantes para la cooperativa de viviendas, en las condiciones de los créditos hipotecarios y en la evolución de la importancia de las distintas entidades financieras como aportadoras de recursos al sector de la vivienda residencial.

Se han producido mejoras significativas en las condiciones actuales de los préstamos a la vivienda, y más concretamente de los préstamos hipotecarios, en comparación con las predominantes antes de la reforma legal producida

41 J. RODRIGUEZ LOPEZ: "El crédito vivienda en España: Evolución cuantitativa y cualitativa (1980-1990)" en Jornadas sobre Financiación de la Vivienda, Universidad de Alicante y Caja de Ahorros del Mediterráneo, Murcia, 25 a 27 de abril de 1991.

dentro del mercado hipotecario iniciada en 1981, propiciadas además por el incremento de la participación de la Banca Privada en el sector. La cuantía de los préstamos, que se limitaba hasta un 50 por ciento sobre un valor de tasación - que era inferior al valor de mercado-, se amplía hasta el 80 por ciento sobre un valor de tasación que además se regula que coincida con el valor de mercado⁴².

Por lo que se refiere a los plazos de amortización habituales, se ha pasado de un máximo de ocho o diez años a unos plazos de hasta veinte años, aunque esta posibilidad la negocia el propio prestatario, siendo lo normal un plazo de diez a quince años por la incidencia de los altos tipos de interés.

Las condiciones de los tipos de interés también han variado, pasando del tipo fijo al tipo variable casi como norma. Y también es práctica habitual analizar la solvencia del prestatario, procurando reducir riesgos de ejecución. Lo anterior se complementa con una mayor facilidad en la obtención de los créditos, ya que todas las entidades financieras ofrecen este producto, con la consiguiente mayor competencia y, por tanto, mayores ventajas para los prestatarios.

42. ESPAÑA: REAL-DECRETO 685/1982..., "opus cit. por el que se regula el procedimiento de tasación y se exige que coincida con el valor de mercado. Vid. J. RODRIGUEZ LOPEZ: "El crédito...", "opus cit."

2.3.6.2.3.1 El sistema financiero y la financiación a la vivienda.

2.3.6.2.3.1.1 Cuotas de mercado de las instituciones financieras.

Durante los años ochenta, en España, se han producido importantes variaciones en la participación de los distintos agentes crediticios en el crédito a la vivienda. En 1982 las Cajas de Ahorros y la Banca Pública poseían más del 90 por ciento del saldo vivo de crédito a la vivienda, mientras que a 31 de diciembre de 1990 los saldos vivos se desglosan según la siguiente tabla⁴³:

	<u>Porcentaje</u>
Cajas de Ahorros:	50,2
Banca Pública:	14,8
Banca Privada:	30,3
Sociedades de Crédito	
Hipotecario:	4,7
	<u>-----</u>
	100,0

Las causas de entrada de la Banca Privada en el sector⁴⁴, son:

- a) La liberalización de los tipos de interés a principios de 1981.
- b) El proceso de creciente desintermediación, que hace perder, en gran parte, la financiación a las empresas. Esto hace que la banca se vuelque sobre el sector vivienda, al considerar al crédito

⁴³ J. RODRIGUEZ LOPEZ: "El crédito...", "opus cit."

⁴⁴ *Ibíd.*

el sector vivienda, al considerar al crédito hipotecario destinado a financiar la vivienda habitual y permanente como una inversión segura, rentable y con baja morosidad.

- c) La concesión de préstamos de este tipo supone una relación estrecha de la entidad financiera con los prestatarios después de la subrogación, con la posibilidad de que éstos se en futuros consumidores de otros productos o servicios financieros suministrados por la misma entidad.
- d) Al reducirse el coeficiente de inversión obligatoria, las Cajas de Ahorros diversifican su cartera de préstamos, y la Banca Privada oferta crédito a la vivienda libre, influida también por la actividad de la banca extranjera.
- e) La guerra del pasivo establecida entre los bancos, ha hecho perder cuota de mercado a las Cajas de Ahorros en la obtención de recursos de clientes, propiciado en cierta medida por la incapacidad de las Cajas para reaccionar rápidamente en periodos de elevación de tipos de interés, debido al largo plazo de sus inversiones.

2.3.6.2.3.1.1. Participación en la financiación privilegiada.

Durante toda la década de los años 80 se ha practicado una política de vivienda basada en préstamos privilegiados,

hecha efectiva a través de convenios con entidades de crédito tanto públicas como privadas. Pero la proporción entre estas entidades ha variado sensiblemente en la última década: la participación de los bancos privados españoles en la financiación privilegiada de viviendas ha disminuido en los últimos años hasta llegar a la práctica desaparición. La reducción de los coeficientes obligatorios de inversión, unida en los dos últimos años a las restricciones crediticias y al mantenimiento de los tipos de interés en niveles elevados, ha provocado una fuerte diferencia entre los tipos de convenio y los tipos libres, y ha facilitado una progresiva retirada de la Banca Privada y de las Cajas de Ahorros en la financiación de Viviendas de Protección Oficial.

Por lo que se refiere a las Cajas de Ahorros, que tradicionalmente han tenido una relevancia importante cuantitativa en estos convenios, es preciso señalar que la financiación dirigida a Viviendas de Protección Oficial ha ido perdiendo alicientes desde 1981: la cobertura parcial de coeficientes obligatorios, complementarios al tipo de interés de convenio, pero que habían contribuido a que el tipo efectivo resultara competitivo con el de las operaciones libres.

Participación en la financiación a Viviendas de Protección Oficial en porcentajes⁴⁵:

<u>Entidades</u>	<u>1986</u>	<u>1990</u> ⁴⁶
Banca Privada	9	0,54
Cajas de Ahorros	61,5	26,1
Caja Postal	4	16,3
Banco Hipotecario de España	25,5	57
	<u>100,0</u>	<u>100,0</u>

La consecuencia de esta menor presencia de la Banca Privada ha sido una mayor implicación de la Banca Pública, compensada en parte por la menor cuantía de la financiación privilegiada a Viviendas de Protección Oficial en los últimos años

Finalmente es preciso recalcar que durante este período el incremento del crédito a la vivienda ha sido mayor que el correspondiente al conjunto del sector privado debido en parte a la mayor cuantía de crédito sobre el valor de tasación y a la prolongación de los plazos.

⁴⁵ Ibid.

⁴⁶ Datos referidos a los convenios firmados hasta el primer semestre.

Los datos correspondientes son⁴⁷:

Saldo del crédito en millones de pesetas	1982	1990
Conjunto del sector privado	14,10	31,95
la vivienda	2,08	8,95

De todos modos aún estamos lejos de países europeos como Alemania, Francia e incluso el Reino Unido en los que el saldo del crédito a la vivienda representa aproximadamente el 40 por ciento del correspondiente al cómputo del sector privado.

47 J. RODRIGUEZ LOPEZ: "El crédito...", "opus cit."

2.3.6.2.4 características actuales de la
financiación cualificada en materia de
vivienda⁴⁸.

Al inicio del presente epígrafe, al tratar la financiación pública, se ha llamado la atención sobre su necesidad, su justificación y su importancia para los promotores de edificaciones residenciales, y en especial, para las cooperativas de viviendas, por sus especiales características como entidad particularmente necesitada de recursos financieros. Por ello es conveniente tratar la financiación privilegiada a la vivienda, denominada cualificada por la norma legal que la regula; ya que este asunto afecta a las cooperativas de viviendas que cumplan las condiciones y requisitos que determina ese tipo de financiación; y que, por tanto, puedan acceder a la misma.

La importancia de las medidas sobre financiación cualificada a la vivienda son aún mayores para las cooperativas de viviendas, ya que pueden actuar como promotores públicos según la vigente normativa sobre financiación privilegiada, pudiendo en este caso, acceder a vías de financiación especiales.

⁴⁸ A continuación se va a tratar con cierto detalle el entramado de ayudas financieras al sector de la vivienda por el interés que puede tener para las cooperativas de viviendas.

El REAL DECRETO 224/1989⁴⁹, de 3 de marzo, sobre medidas de financiación de actuaciones protegibles en materia de vivienda, establece el nuevo marco que regula las intervenciones estatales directas.

49 ESPAÑA: REAL-DECRETO 224/1989..., "opus cit.", Exposición de Motivos.

	CUANTIA MAXIMA	TIPO DE INTERES ¹	PLAZO MAXIMO DE AMORTIZACION	PLAZO MAXIMO DE CARENIA EN AÑOS	CUOTAS AMORTIZATIVAS	DISPONIBILIDAD MAXIMA ²	GARANTIA ³
A) ACTUACIONES PROTEGIBLES EN VIVIENDA DE NUEVA CONSTRUCCION							
A.1) REGIMEN GENERAL							
1.1 PROMOTORES							
1.1.1 SIN ANIMO DE LUCRO	80% s/módulo 80% s/valor de tasación	13% ^(a)	15	3	Creciente(3%)	100%	Hipotecaria
1.1.2 PROMOCIONES DE VIVIENDAS DESTINADAS A ARRENDAMIENTO	80% s/módulo 80% s/valor de tasación	13%	15	3	Creciente(3%)	55%	Hipotecaria
1.1.3 PROMOCIONES QUE INCLUYAN LA ELIMINACION DE BARRERAS ARQUITECTONICAS ⁵	80% s/módulo 80% s/valor de tasación	13% ^(a)	15	3	Creciente(3%)	55% ⁴	Hipotecaria
1.1.4 RESTO DE PROMOTORES Y ACTUACIONES	75% s/módulo 80% s/valor de tasación	13% ^(a)	15	3	Creciente(3%)	55% ⁴	Hipotecaria
1.2. ADQUIRENTE DIRECTO ⁶	75% s/módulo 80% s/valor de tasación	13% ^(b)	15	-----	Creciente(3%)	----	Hipotecaria
A2) REGIMEN ESPECIAL							
2.1 PROMOTORES							
2.1.1. VENTA	75% s/módulo 80% s/valor de tasación	13% ⁷	20	3	Creciente(1,25%) ^(c)	100%	Hipotecaria
2.1.2. ARRENDAMIENTO O ASIMILADO	75% s/módulo 80% s/valor de tasación	13% ⁸	20	3	Creciente(1,25%) ^(c)	100%	Hipotecaria
2.1.3. URBANIZACION DE SUELO ⁹	100% inversión 5% s/módulo por m ² edificable	13% ¹⁰	10	2	Creciente(1,5%)	100%	Hipotecaria
2.1.4. URBANIZACION Y ADQUISICION DE SUELO	100% inversión 15% s/módulo por m ²	13% ¹⁰	10	2	Creciente(1,5%)	100%	Hipotecaria
B) ADQUISICION PROTEGIDA DE VIVIENDA USADA							
B1) REGIMEN GENERAL	70% s/módulo 80% s/valor de tasación	13% ^(b)	15	----	Creciente(3%)	----	Hipotecaria

C) ACTUACIONES PROPIAS DE REHABILITACION	CANTIA MAXIMA	TIPO DE INTERES	PLAZO MAXIMO DE AMORTIZACION	PLAZO MAXIMO DE CURENCIA	CUOTAS AMORTIZATIVAS	DISPONIBILIDAD MAXIMA	GARANTIA
C1) REGIMEN GENERAL							
1.1 CUANDO NO SE INCLUYE LA ADQUISICION DEL EDIFICIO O DE LAS VIVIENDAS							
1.1.1. ADECUACION ESTRUCTURAL Y FUNCIONAL DE UN EDIFICIO Y ADECUACION DE HABITABILIDAD DE LAS VIVIENDAS	60% a/módulo	13%	15		Creciente(3%)	100% ¹¹	Hipotecaria ¹²
1.1.2. OBRAS DE MEJORA, ADECUACION PARA MINIMIZADOS Y AMPLIACION DE ESPACIO HABITABLE DE VIVIENDAS	45% a/módulo	13%	3 (Mínimo 3)	1	Creciente(3%)	100%	Hipotecaria
1.1.3. OBRAS COMPLEMENTARIAS							
1.1.3.1. ADECUACION DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO PRIMARIO	50% presupuesto protegible	13%	15 (Mínimo 3)	1	Creciente(3%)	100%	Hipotecaria
1.1.3.2. PARTE DE PROGRAMA DE REHABILITACION DE VIVIENDAS	70% presupuesto protegible	13%	15	1	Creciente(3%)	100%	Hipotecaria
1.1.3.3. INCLUSION EN AREAS DE REHABILITACION INTEGRADA	80% presupuesto protegible	13%	15	1	Creciente(3%)	100%	Hipotecaria
1.2 CUANDO SE INCLUYE LA ADQUISICION DEL EDIFICIO O DE LAS VIVIENDAS							
1.2.1. ADECUACION ESTRUCTURAL Y FUNCIONAL DE UN EDIFICIO Y ADECUACION DE HABITABILIDAD DE LAS VIVIENDAS	75% a/módulo ^(c)	13%	15	3	Creciente(3%)	100% ¹³	Hipotecaria
1.2.2. OBRAS DE MEJORA, ADECUACION PARA MINIMIZADOS Y AMPLIACION DE ESPACIO HABITABLE DE VIVIENDAS	75% a/módulo	13%	15	3	Creciente(3%)	100%	Hipotecaria

	CUANTIA	TIPO DE INTERES	PLAZO MAXIMO DE AMORTIZACION	PLAZO MAXIMO DE CARENIA	CUOTAS AMORTIZATIVAS	DISPONIBILIDAD MAXIMA	GARANTIA
1.2.3. OBRAS COMPLEMENTARIAS							
1.2.3.1. ADECUACION DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO PRIMARIO	50% presupuesto protegible	13%	15	3	Creciente(3%)	100%	Hipotecaria
1.2.3.2. PARTE DE PROGRAMA DE REHABILITACION DE VIVIENDAS	70% presupuesto protegible	13%	15	3	Creciente(3%)	100%	Hipotecaria
1.2.3.3. INCLUSION EN AREAS DE REHABILITACION INTEGRADA	80% presupuesto protegible	13%	15	3	Creciente(3%)	100%	Hipotecaria

G2) REGIMEN ESPECIAL

2.1 CUANDO SE INCLUYE LA ADQUISICION DEL EDIFICIO O DE LAS VIVIENDAS

2.1.1. ADECUACION ESTRUCTURAL Y FUNCIONAL DE UN EDIFICIO Y ADECUACION DE HABITABILIDAD DE LAS VIVIENDAS	75% s/módulo (d)	13%	20	3	Creciente(3%)	100%	Hipotecaria
2.1.2. OBRAS DE MEJORA, ADECUACION PARA MINUSVALIDOS Y AMPLIACION DE ESPACIO HABITABLE DE VIVIENDAS	75% s/módulo	13%	20	3	Creciente(3%)	100%	Hipotecaria
2.1.3. OBRAS COMPLEMENTARIAS							
2.1.3.1. ADECUACION DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO PRIMARIO	50% presupuesto protegible	13%	20	3	Creciente(3%)	100%	Hipotecaria
2.1.3.2. PARTE DE PROGRAMA DE REHABILITACION DE VIVIENDAS	70% presupuesto protegible	13%	20	3	Creciente(3%)	100%	Hipotecaria
2.1.3.3. INCLUSION EN AREAS DE REHABILITACION INTEGRADA	80% presupuesto protegible	13%	20	3	Creciente(3%)	100%	Hipotecaria

(a) Los promotores en régimen general pueden obtener subvención parcial de intereses por el MOPU en caso de uso propio, hasta el 7,5%. Cuando las actuaciones de rehabilitación incluyan además obras complementarias distintas de las de rehabilitación de los anejos, la cuantía del préstamo podrá incrementarse hasta un 15%. Cuando los inmuebles estén situados en áreas de rehabilitación integrado o en conjunto histórico, el incremento podrá alcanzar el 25%. Los citados incrementos no podrán superar el coste real de las obras complementarias.

(b) En su caso subvención parcialmente por el MOPU hasta el 7,5%.

(c) Según establece ESPAÑA: ORDEN del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo, de 18 de enero de 1991 por la que se determina para 1991 el módulo y su ponderación para las viviendas de protección oficial acogidas al REAL DECRETO-LEY 31/1978 de 31 de octubre, y para las actuaciones protegibles contempladas en el REAL DECRETO 224/1989 de 3 de marzo, B.O.E., N. 22, pp. 2484-2487, artículo 4º.

(d) Cuando las actuaciones de rehabilitación incluyan además obras complementarias distintas de las de rehabilitación de los anejos, la cuantía del préstamo podrá incrementarse hasta un 15%.

1 Tipo de interés establecido para los créditos cualificados para el año 1991 según ESPAÑA: ORDEN del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo, de 18 de enero de 1991 por la que se fija el tipo de interés de los préstamos cualificados otorgados por Entidades de crédito privadas, previstos en el REAL DECRETO 224/1989 de 3 de marzo, B.O.E., N. 17, p. 1960.

El tipo de interés nominal será del 13% con vencimientos semestrales. Las entidades de crédito podrán pactar vencimientos con distinta periodicidad siempre que el tipo de interés efectivo resultante no exceda del 13,4225% anual, calculado según BANCO DE ESPAÑA: Circular N. 8/1990, de 7 de septiembre.

2 En función del desarrollo de la inversión y del ritmo de ejecución de obras.

3 Y en su caso las garantías que puedan exigir las entidades de crédito.

4 Podrán recibir hasta el límite máximo del préstamo cuando existan contratos de compraventa visados administrativamente.

5 Promociones que incluyan la eliminación de barreras arquitectónicas de forma que las viviendas resulten accesibles a las personas con minusvalías.

6 Los préstamos directos a los adquirentes cumplirán unos requisitos específicos, regulados en ESPAÑA: REAL-DECRETO 224/1989, de 3 de marzo, sobre medidas de financiación de actuaciones protegibles en materia de vivienda, B.O.E., N. 57, 8 de marzo de 1989, pp. 4504-4507; y Corrección de errores B.O.E., N. 70, de 23 de marzo, p. 8077, artículo 15.3.

7 En su caso subvención parcialmente el período de carencia por el MOPU hasta el 5%.

8 En su caso subvención parcialmente el período de carencia por el MOPU hasta el 4%.

9 Para la adquisición y urbanización de suelo con destino exclusivo a la promoción de Viviendas de Protección Oficial. No es posible la subrogación de estos préstamos.

10 En su caso subvención parcialmente por el MOPU hasta el 5%.

11 En función del ritmo de las obras.

12 Los préstamos destinados a financiar la rehabilitación se garantizarán con hipoteca o, en su caso, por las garantías exigidas por las entidades de crédito.

13 En función del peso del precio de adquisición del edificio o vivienda en su caso, y del ritmo de las obras.

AYUDAS ECONOMICAS DIRECTAS EN MATERIA DE VIVIENDA

CUANTIA

A) SUBSIDIACION DE INTERESES

- A.1 SUBSIDIACION DE LA DIFERENCIA EXISTENTE EN LOS TERMINOS AMORTIZATIVOS DE LOS PRESTAMOS CUALIFICADOS HASTA LLEGAR A LOS QUE CORRESPONDERIAN AL TIPO DE INTERES SUBSIDIADO.
- A.2 SUBSIDIACION DE LOS INTERESES DURANTE EL PERIODO DE CARENCIA PARA LOS PROMOTORES PUBLICOS EN REGIMEN ESPECIAL.

B) SUBVENCIONES

B.1) COMUNIDADES AUTONOMAS

- 1.1 SUBVENCION DIRECTA
- 1.2 A TRAVES DE LA DISPOSICION DE SUELO
- 1.3 OTRAS AYUDAS¹

B.2) MINISTERIO DE OBRAS PUBLICAS Y TRANSPORTES

2.1 ACTUACIONES PROTEGIBLES EN VIVIENDA DE NUEVA CONSTRUCCION.

2.1.1. REGIMEN GENERAL para promociones en Ceuta y Melilla 8% del precio de venta

2.1.1.1 PROMOTORES para uso propio 8% del precio de venta

2.1.1.2 ADQUIRENTES Y ADJUDICATARIOS 8% del precio de venta

2.1.2 REGIMEN ESPECIAL

2.1.2.1 PROMOTORES para arrendamiento 9% del que hubiera sido el precio de venta

2.1.2.2 ADQUIRENTES O ADJUDICATARIO 9% del precio de venta

2.2 ADQUISICION PROTEGIDA DE VIVIENDA USADA

2.2.1 REGIMEN GENERAL para promociones en Ceuta y Melilla 8% del precio de venta

2.3 ACTUACIONES PROTEGIBLES EN MATERIA DE REHABILITACION

2.3.1 REGIMEN GENERAL

2.3.2 PROMOTORES

2.3.2.1 USO PROPIO 6% del presupuesto protegible

2.3.2.2 ARRENDAMIENTO 10% del presupuesto protegible

2.3.2 REGIMEN ESPECIAL

2.3.2.1 PROMOTOR para arrendamiento 15% del presupuesto protegible²

2.3.2.2 ADQUIRENTE si el destino de la
promoción es la venta³ 9% del presupuesto protegible

2.3.2.3 GESTION Y ASESORAMIENTO

¹ Tales como pago de proyectos, suministros de materiales, etc.

² Incrementándose en tres puntos para las actuaciones que persigan obtener la adecuación estructural y funcional del edificio, o la adecuación de habitabilidad de las viviendas.

³ Esta subvención podrá anticiparse al promotor público, deduciéndose la cuantía de la subvención al precio de venta al adquirente.

2.3.6.2.4.1 Algunos conceptos previos.

2.3.6.2.4.1.1 Las Viviendas de Protección Oficial.

El objeto de la financiación oficial privilegiada es la Vivienda de Protección Oficial, que se define como aquella que destinada a domicilio habitual y permanente -no pudiendo permanecer desocupada más de tres meses al año salvo justa causa-, que tenga un superficie útil⁵⁰ máxima de 90 m², cumpla la normativa técnica establecida y que esté calificada por los órganos competentes -generalmente las Comunidades Autónomas-. Con todo la legislación reguladora de este tipo de viviendas⁵¹ extiende dicha protección a ciertas edificaciones como instalaciones y servicios complementarios, terrenos y obras de urbanización, locales de negocio, etc., siempre que reúnan ciertas condiciones⁵².

Cualquier persona física puede ser usuario de una Vivienda de Protección Oficial, independientemente de los ingresos; ya que éstos sólo son limitativos para acceder a viviendas de promoción pública -llevadas a cabo por promotores públicos- y para obtener ayudas públicas directas.

50 Para clarificar el concepto de superficie útil Vid. R. REBOLLO GARCIA DE LA BARGA: "Algunos aspectos básicos de la protección oficial a la vivienda", Catastro, N. 7, enero 1991, pp. 55-62, p. 57.

51 Vid. anexo sobre la normativa especial de las viviendas de protección oficial de promoción privada.

52 Vid. R. REBOLLO GARCIA DE LA BARGA, "opus cit.", p. 57.

El régimen de explotación puede ser para el uso por parte del propietario o el arrendamiento, aunque sólo tienen la calificación de Viviendas de Protección Oficial las viviendas de nueva construcción y las resultantes de la rehabilitación de edificios previamente adquiridos para estos usos, sin que esto limite la posible financiación privilegiada para la rehabilitación de viviendas aisladamente y para adquirir viviendas ya usadas.

2.3.6.2.4.1.2 El módulo en las Viviendas de Protección Oficial⁵³.

El módulo juega un papel básico en el sistema de protección pública a la vivienda al configurarse como el factor determinante del coste de la edificación y, por tanto, de los precios de venta y de renta de las viviendas y, por tanto, de la financiación. Los módulos aplicables se determinan en función a unas "áreas geográficas homogéneas"⁵⁴ en razón a la situación de los distintos

53 ESPAÑA: REAL-DECRETO 224/1989..., "opus cit.", Disposición Adicional Séptima.

54 Las actuales áreas geográficas homogéneas son las establecidas en ESPAÑA: ORDEN del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo, de 7 de marzo de 1984, por la que se determina el módulo y su ponderación en las viviendas de protección oficial acogidas al REAL DECRETO-LEY 31/1978, de 31 de octubre, para 1984 y en el marco del plan cuatrienal de viviendas 1984-1987, B.O.E., N. 58, de 8 de marzo; y ESPAÑA: ORDEN del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo, de 13 de diciembre de 1984, por la que se determina el módulo y su ponderación en las viviendas de protección oficial acogidas al REAL DECRETO-Ley 31/1978, de 31 de octubre, para 1984 y en el marco del plan cuatrienal de viviendas 1984-1987, B.O.E., N. 306, de 22 de diciembre.

factores que intervienen en la formación del precio de las viviendas.

Se define al módulo⁵⁵ como el coste de ejecución material por metro cuadrado, coste que será fijado periódicamente y al menos una vez al año. El actual Ministerio de Obras Públicas y Transportes⁵⁶ establecerá el módulo aplicable⁵⁷ y su ponderación, por acuerdo de la Comisión Delegada del Gobierno para Asuntos Económicos, mediante la revisión anual del módulo fijado para el año anterior, según la siguiente fórmula⁵⁸:

$$K_t = 0,35 \frac{H_t}{H_o} + \frac{M_t}{M_o} + 0,25$$

Donde:

K_t = Coeficiente de revisión para obtener el nuevo módulo (M) aplicable, vigente en el período t.

H_t = Media aritmética de los últimos índices de coste de mano de obra, correspondientes a las provincias

55 ESPAÑA: REAL DECRETO-LEY 31/1978..., "opus cit.", artículo 5 l).

56 EL REAL DECRETO 224/1989 que regula la financiación cualificada en materia de vivienda se refiere en este punto -y en todos- al entonces denominado Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo. En 1991 dicho Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo se transforma en el Ministerio de Obras Públicas y Transportes. A lo largo del presente trabajo se adapta la terminología usando la actual denominación.

57 El actual módulo aplicable se determina en ESPAÑA: ORDEN del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo, de 18 de enero de 1991 por la que se determina para 1991 el módulo y su ponderación para las viviendas de protección oficial acogidas al REAL DECRETO-LEY 31/1978 de 31 de octubre, y para las actuaciones protegibles contempladas en el REAL DECRETO 224/1989 de 3 de marzo, B.O.E., N. 22, pp. 2686-2687.

58 ESPAÑA: REAL DECRETO 3148/1978..., "opus cit.", artículo 6.

pertenecientes a áreas geográficas homogéneas, índices publicados en el Boletín Oficial del Estado antes de la fecha de comienzo del período t-ésimo.

H_o = Media aritmética de los índices de coste de mano de obra, publicados en el Boletín Oficial del Estado, correspondientes a las provincias pertenecientes a áreas geográficas homogéneas y anteriores a los que se utilizan para calcular H_t ; de tal forma que, entre ambos $-H_t$ y H_o- , se extienda un período de tiempo igual al que ha estado vigente el módulo (M) que se revisa.

M_t = Media aritmética de los últimos índices de coste de la energía, cemento, productos siderúrgicos, cerámica y madera, publicados en el Boletín Oficial del Estado antes de comenzar el período t-ésimo.

M_o = Media aritmética de los índices de coste de la energía, cemento, productos siderúrgicos, cerámica y madera, publicados en el Boletín Oficial del Estado y anteriores a los que se utilizan para calcular M_t ; de tal forma que, entre ambos, se extienda un período de tiempo igual al que ha estado vigente el módulo (M) que se revisa.

El módulo se estima para el momento de terminación de la construcción de las viviendas; de manera que desde el inicio de las obras se pueden señalar los precios de venta y de renta -por tanto, establecidos administrativamente- de las futuras viviendas, y hacerlo constar en los contratos que se celebren durante su construcción.

El valor del módulo ya establecido en el momento inicial de la promoción se "pondera" con un coeficiente, que representa la inflación prevista para los siguientes 18 meses -que es el plazo medio de edificación-⁵⁹. Los posibles errores de cálculo quedan compensados por la certeza en la

59 ESPAÑA: REAL-DECRETO 224/1989..., "opus cit.", Disposición Adicional Séptima.

fijación "ab initio" de las cuantías de precios y préstamos máximos

2.3.6.2.4.1.3 Descalificación de las Viviendas de Protección Oficial.

La descalificación de las Viviendas de Protección Oficial puede producirse a petición del interesado o como sanción impuesta por la Administración. En el primer caso, procede el reintegro de todos los préstamos -sin esperar a sus vencimientos originales- y subvenciones con sus intereses legales, así como las exenciones y bonificaciones tributarias, a excepción de la bonificación que corresponde a la contribución territorial urbana -en la actualidad Impuesto sobre Bienes Inmuebles⁶⁰-. Y en caso de sanción procede además la devolución de la bonificación del Impuesto sobre Bienes Inmuebles.

2.3.6.2.4.1.4 Los ingresos familiares ponderados.

A efectos del REAL DECRETO 224/1989, los ingresos familiares se establecen en términos de "ingresos familiares

⁶⁰ Los edificios construidos hasta el 31 de diciembre de 1992 al amparo de la legislación de Viviendas de Protección Oficial, gozarán de una bonificación del 50% de la cuota del Impuesto sobre Bienes Inmuebles, durante tres años contados a partir de la fecha de terminación de la construcción según ESPAÑA: LEY 39/1988, de 28 de diciembre, reguladora de las Haciendas Locales, B.O.E., N. 313, de 30 de diciembre de 1988, pp. 36636-36663.

ponderados", definidos y determinados en su artículo 6 como sigue⁶¹:

$$IFP = IF * N * A * M$$

Donde:

IFP: Cuantía de los ingresos familiares ponderados, en número de veces el salario mínimo interprofesional.

IF: Cuantía de los ingresos familiares brutos alegados, en número de veces el salario mínimo interprofesional⁶².

N: Coeficiente ponderador en función del número de miembros de la unidad familiar y, en su caso, de sus edades, en el momento de solicitar la financiación cualificada⁶³.

A: Coeficiente ponderador en función del número de miembros de la unidad familiar que aportan al

61 En todo caso el sistema determinación de los ingresos familiares ponderados puede modificarse total o parcialmente mediante Orden conjunta de los Ministerios de Obras Públicas y Transportes y de Economía y Hacienda.

62 La determinación del Salario Mínimo Interprofesional para españoles con la condición jurídica de emigrantes en el extranjero, así como la de los ingresos familiares brutos de quienes los ostentan por actividades empresariales, profesionales y artísticas se promulgará por Orden Ministerial conjunta de los Ministerios de Obras Públicas y Transportes y de Economía y Hacienda, según establece la Disposición Final Primera de ese Real Decreto.

63 El coeficiente N queda regulado por la Disposición Adicional cuarta de ese Real Decreto, de acuerdo con la siguiente tabla:

Número de miembros en la familia	Valor de N
1 ó 2	1,1*
3 ó 4	1
5 ó 6	0,9
> 6	0,8

* Se aplicará una ponderación de 1,00 cuando todos los componentes de la unidad familiar se encuentren en edades no superiores a veinticinco años o de sesenta y cinco años en adelante.

menos el 20 por ciento de los ingresos familiares brutos⁶⁴.

- M: Coeficiente ponderador igual a la relación por cociente entre el módulo correspondiente al área geográfica homogénea con menor módulo, y el módulo vigente aplicable a la localidad en la que está ubicada la vivienda objeto de la actuación protegible⁶⁵.

2.3.6.2.4.2 Las actuaciones protegibles en materia de vivienda.

El artículo 2 del REAL DECRETO 224/1989 establece una relación de actuaciones protegibles en materia de vivienda⁶⁶:

- La promoción, construcción, adquisición, uso, conservación y aprovechamiento de las Viviendas de Protección Oficial.
- La rehabilitación de viviendas ya construidas y del equipamiento comunitario primario.
- La adquisición y urbanización de suelo destinado a Viviendas de Protección Oficial.
- La adquisición de edificios y viviendas para su rehabilitación con destino a viviendas de protección oficial.
- La adquisición de viviendas en segundas o posteriores transmisiones, con destino a residencia habitual y permanente del adquirente.

2.3.6.2.4.3 Regímenes de Protección Oficial.

El REAL DECRETO 224/1989, de 3 de marzo, sobre medidas de financiación de actuaciones protegibles en materia de vivienda configura la protección oficial en dos regímenes

⁶⁴ El Ministerio de Obras Públicas y Transporte publicará Tablas actualizadas.

⁶⁵ *Ibid.*

⁶⁶ ESPAÑA: REAL-DECRETO 224/1989..., "opus cit."

diferenciados: el general y el especial. El régimen especial es más ventajoso para promotores y usuarios, y el acogerse a él requiere requisitos para ambos⁶⁷.

Solamente los promotores públicos pueden acometer actuaciones protegibles en materia de vivienda y de rehabilitación dentro del régimen especial, sin perjuicio de que también puedan acometer actuaciones protegibles que se inscriban dentro del régimen general de protección oficial.

Todas las actuaciones protegibles pueden inscribirse en los dos regímenes de actuación⁶⁸, dando lugar a condiciones distintas en las ayudas financieras⁶⁹.

La inclusión de actuaciones protegibles en régimen especial requiere que la Comunidad Autónoma correspondiente presente al Ministerio de Obras Públicas y Transportes el programa correspondiente, que debe incluir la identificación del promotor público, la descripción de la actuación que se proyecta, y el coste y anualidades previstas.

67 Cuando se trate de actuaciones de rehabilitación sobre edificios o viviendas en arrendamiento, será suficiente que el 80 por ciento de los beneficiarios cumplan esta condición. Vid. ESPAÑA: REAL-DECRETO 224/1989..., "opus cit.", artículo 3.

68 Teniendo en cuenta las condiciones exigidas por el REAL DECRETO 229/1989 en cada caso.

69 Ver cuadro explicativo.

2.3.6.2.4.3.1 La condición de promotor público según el REAL DECRETO 224/1989 sobre medidas de financiación de actuaciones protegibles en materia de vivienda.

Tienen la consideración de promotores públicos "los Entes públicos territoriales y aquellas personas jurídicas de derecho público o privado pertenecientes al sector público. A estos efectos, se entiende por persona jurídica de derecho privado, perteneciente al sector público, aquella en cuyo capital sea mayoritaria la participación directa o indirecta de una o varias Administraciones Públicas o personas jurídicas de derecho público."⁷⁰

La instauración originaria de la figura de promotor público como promotor que accede al Régimen Especial, es del ya derogado REAL DECRETO 1494/1987 sobre medidas de financiación de actuaciones protegibles en materia de vivienda; pero es con el REAL DECRETO 224/1989 cuando se introduce la posibilidad de considerar como tales a promotores de derecho privado. Y por lo que se refiere a las cooperativas el artículo 5.3 del REAL DECRETO 224/1989 establece que "a los efectos del presente Real Decreto, podrán tener la consideración de promotores públicos (...) las sociedades cooperativas que la Comunidad Autónoma califique con tal carácter (...) siempre que uno de los entes a que se refiere el número anterior de este artículo

⁷⁰ ESPAÑA: REAL-DECRETO 224/1989..., "opus cit.", artículo 5.2.

sea socio o asociado de la Cooperativa o ésta le haya otorgado poderes relativos a la gestión empresarial."

La condición de promotor público que pueden adquirir las cooperativas de viviendas está restringida a determinadas promociones, que cumpliendo los requisitos del régimen especial para las actuaciones protegibles en materia de vivienda así se reconozcan por las Comunidades Autónomas respectivas. La cooperativa de viviendas calificada como promotor público, se atendrá para las promociones en cuestión, a todas las disposiciones específicas establecidas en la legislación para el régimen especial, teniendo acceso a todas las ventajas y derechos de los promotores públicos.

Esta consideración de la sociedad cooperativa como promotor público puede atentar contra el principio cooperativo de la democracia en la gestión por el cual cada socio tiene un voto. La participación directa o indirecta, en el capital social de una cooperativa no puede ser mayoritaria por parte de ningún socio ni de ningún asociado⁷¹; y en todo caso no puede conferir poderes de gestión mayoritarios, ni relativos, sino democráticos.

2.3.6.2.4.4 Medidas de financiación.

Se determinan en la legislación dos modalidades fundamentales de financiación cualificada para las

⁷¹ Vid. lo regulado acerca del capital social en las LEY General de Cooperativas.

actuaciones protegibles en materia de vivienda, que son los préstamos cualificados y las ayudas económicas directas. Asimismo la norma deja abierta la posibilidad de intervención a cualquier medida que establezca el Gobierno "mediante Real Decreto, atendidas la evolución económica y el desarrollo y ejecución de lo dispuesto en la presente disposición, en particular para atender de forma diferenciada la necesidad de vivienda de grupos específicos de población y potenciar la rehabilitación o el arrendamiento"⁷².

2.3.6.2.4.4.1 Los préstamos cualificados.

Son préstamos cualificados los regulados por el REAL DECRETO 224/1989. Independientemente de que vayan o no acompañados de subsidiación de intereses -lo que se considera por la normativa como una modalidad de ayuda directa-, se distinguen los préstamos concedidos directamente por el Ministerio de Obras Públicas y Transportes, de los concedidos a través de entidades de crédito.

Otra clasificación es la establecida en función del posible destinatario. Pueden dirigirse al promotor, caso de la cooperativa de viviendas, o bien tener como beneficiarios a los adquirentes o adjudicatarios, caso de los socios.

⁷² ESPAÑA: REAL-DECRETO 224/1989..., "opus cit.", artículo 4.1 c).

Tanto unos como otros pueden establecerse dentro del régimen general o del especial.

En el caso de destinarse a los adjudicatarios de vivienda, se pueden distinguir dos formas de concesión: directamente o por subrogación en el pago de la carga hipotecaria del préstamo al promotor, hecho que interrumpe el plazo de carencia y el pago de intereses.

Las características de estos créditos varían según la finalidad y según el régimen de protección oficial en que se inscriban, teniendo en cuenta que "por Orden del Ministro de Obras Públicas y Urbanismo, previo acuerdo de la Comisión Delegada del Gobierno para Asuntos Económicos, podrán modificarse (...) las cuantías y condiciones de amortización de los préstamos cualificados para las actuaciones protegibles a que se refiere este Real Decreto"⁷³.

2.3.6.2.4.4.1.1.5
Financiación para la
adquisición y urbanización
del suelo.

Una línea de crédito especialmente importante para las cooperativas de viviendas es la que establece financiación en condiciones ventajosas para la adquisición y/o urbanización de suelo por parte de promotores públicos y con destino a Viviendas de Protección Oficial⁷⁴.

⁷³ Ibid., Disposición Final Quinta.

⁷⁴ Ibid., artículo 34.

2.3.6.2.4.4.2 Ayudas económicas directas.

2.3.6.2.4.4.2.1 Requisitos.

Los requisitos para el disfrute de ayudas económicas directas vienen recogidos en el artículo 12 del REAL DECRETO 224/1989. Los más genéricos se refieren a continuación:

- Para la adquisición de viviendas de nueva construcción y para la rehabilitación: se ha de destinar a residencia habitual y permanente y para la obtención de una única vivienda, salvo el caso de familia numerosa y los supuestos previstos sobre rehabilitación de viviendas destinadas al arrendamiento.

- Las limitaciones de ingresos de los beneficiarios varían según la modalidad de ayuda. Las personas físicas que acceden a la subsidiación deben pertenecer a unidades familiares cuyos ingresos familiares ponderados no superen:

- * 2,5 veces el Salario Mínimo Interprofesional para promociones en régimen general.

- * 2 veces el Salario Mínimo Interprofesional cuando se trate de promociones en régimen especial.

Las viviendas para las cuales se facilitan estas ayudas tienen una limitación en la venta posterior, tanto en plazo como en cuantía: no pueden ser objeto de cesión "inter

vivos" por ningún título en el plazo de cinco años desde la concesión de las ayudas; y si esto no se verifica se produce la obligatoriedad de reintegrar el importe recibido incrementado en los intereses legales desde su percepción.

2.3.6.2.4.4.2.2 Clases de ayudas directas.

Las ayudas directas son de dos tipos: subvenciones personales y objetivas y subsidiación de intereses sobre los tipos establecidos para los préstamos cualificados en materia de vivienda.

2.3.6.2.4.4.2.2.1 Subvenciones personales y objetivas.

Las subvenciones pueden ser otorgadas por la Administración Central y a través del Ministerio de Obras Públicas y Transportes; o por las Comunidades Autónomas, de acuerdo con su normativa propia, pero en todo caso en el marco de los convenios con el Ministerio de Obras Públicas y Transportes. En este caso se pueden distinguir tres clases: la subvención directa, la ayuda mediante la puesta a disposición de suelo por parte de la Comunidad Autónoma, y otras como el pago de proyectos, o de suministros de materiales, etc.

Las subvenciones dirigidas a la rehabilitación dentro del régimen general⁷⁷ se condicionan a que el promotor sea usuario de la vivienda o edificio objeto de la rehabilitación, y cuando las viviendas o inmuebles rehabilitados estén cedidos o se destinen a arrendamiento y se encuentren habitadas en un 70 por ciento. Además los beneficiarios no pueden ser titulares del derecho de uso o propiedad de otra Vivienda de Protección Oficial, ni sus ingresos familiares ponderados pueden exceder los ingresos familiares ponderados en 2,5 veces el Salario Mínimo Interprofesional, ni 2 veces en el caso de régimen especial.

2.3.6.2.4.4.2.2
Subsidiación de intereses de
los préstamos cualificados
para la vivienda.

Esta modalidad de ayuda directa a la vivienda la ejecuta el Ministerio de Obras Públicas y Transportes, en ciertos supuestos, en la línea de lo que se viene recogiendo, sobre las distintas modalidades de los préstamos cualificados.

⁷⁵ *Ibid.*, artículo 17.

⁷⁶ *Ibid.*, artículo 32.

⁷⁷ *Ibid.*, artículo 30.

⁷⁸ 9 por ciento del que hubiera sido el precio de venta.

2.3.6.2.4.4.1
Adquirentes,
adjudicatarios y
promotores para uso
propio.

Se establece la subsidiación de los préstamos concedidos a adquirentes, adjudicatarios y promotores para uso propio, por parte del Ministerio de Obras Públicas y Transportes, para los casos reconocidos como merecedores de tal ayuda por las respectivas Comunidades Autónomas, y según su normativa específica. Dichas ayudas están sujetas al cumplimiento de los requisitos establecidos para las ayudas directas en el REAL DECRETO 224/1989, como norma de ámbito estatal, y en los cupos de recursos máximos asignados en los convenios por el Ministerio con las Comunidades Autónomas y con las entidades de crédito.

En todo caso la subsidiación por parte de la Administración Central se supedita a la concesión de ayudas económicas individualizadas por parte de las Comunidades Autónomas, que pueden hacerse efectivas como subvención directa, pago de proyectos, etc.; no pudiendo computarse como tal ayuda la no repercusión del coste de gestión y tramitación ordinaria del proceso administrativo de calificación de la Vivienda de Protección Oficial.

En todo caso, las ayudas económicas otorgadas por las Comunidades Autónomas se establecen en función de un porcentaje del precio de la vivienda que queda fijado en el correspondiente convenio.

2.3.6.2.4.4.2.2.3
Subsidiación de intereses
durante el periodo de
carencia, para los
promotores públicos en
régimen especial.

Dentro del régimen especial, el artículo 18.3 del REAL DECRETO 224/1989 establece la subsidiación de los intereses para los promotores públicos en sus actuaciones acogidas a dicho régimen, y dentro del convenio entre el Ministerio de Obras Públicas y Transportes y las Comunidades Autónomas, durante el periodo de carencia de los préstamos cualificados.

2.3.6.2.4.5 Convenios con las entidades
de crédito y con las Comunidades
Autónomas.

La Comisión Delegada del Gobierno para Asuntos Económicos establece anualmente las cuantías máximas de recursos públicos estatales con destino a ayudas económicas directas plurianuales financiables durante el periodo, sin incluir las de carácter fiscal, así como los recursos máximos a convenir con las entidades de crédito públicas y privadas.

Por su parte el Ministerio de Obras Públicas y Transportes fija anualmente el reparto de ambos tipos de recursos entre las diferentes modalidades de actuación protegibles.

La distribución territorial de los recursos se efectúa mediante convenios unilaterales con las Comunidades Autónomas en los que se establece los recursos financieros a aportar por cada una de las partes, y los sistemas de coordinación, seguimiento y revisión.

2.3.6.2.4.6 Limitaciones que establece la financiación pública.

Las limitaciones fundamentales que establece la financiación pública son las referentes a las normas técnicas⁷⁹ a que están sujetas las Viviendas de Protección Oficial, así como las limitaciones en los precios de venta - y, por tanto, indirectamente en los márgenes de beneficio de reventa, y de renta establecidos en la Disposición Adicional Primera del REAL DECRETO 224/1989, según la cual por Orden conjunta de los Ministerios de Obras Públicas y Transportes y de Economía y Hacienda, podrán establecerse o modificarse los porcentajes del precio de venta o del coste real determinantes de las subvenciones personales en la adquisición o en actuaciones de rehabilitación, respectivamente.

⁷⁹ Vid. ESPAÑA: ORDEN de 24 de noviembre de 1976 sobre Normas Técnicas de Diseño y Calidad de Viviendas Sociales, B.O.E., N. 296, de 10 de diciembre; ESPAÑA: ORDEN de 17 de mayo de 1977, que modifica las Normas Técnicas de Diseño y Calidad de las Viviendas Sociales, B.O.E., N. 141, de 14 de junio y ESPAÑA: ORDEN de 20 de mayo de 1969, por la que se aprueban las Ordenanzas Provisionales de Viviendas de Protección Oficial, B.O.E., N. 123, de 23 de mayo y corrección de erratas en B.O.E., N. 132, de 3 de junio.

En general estos precios de venta por metro cuadrado útil, se regulan administrativamente en función del módulo aplicable, del área económica en que esté ubicada, y de los metros cuadrados de superficie útil.

Los sistemas de determinación del precio de venta son distintos para viviendas de nueva construcción y para segundas y posteriores transmisiones.

Con carácter general, para viviendas nuevas o rehabilitadas, el precio de venta por metro cuadrado útil se obtiene como el módulo ponderado aplicable multiplicado por el coeficiente 1,2 incrementado en un 10 por ciento:

Precio máximo de venta
administrativo por
metro cuadrado útil = Módulo ponderado * 1,2 * (1+10%)

Ahora bien, si se obtuvieron préstamos cualificados, el precio de venta no puede ser incrementado en ese 10 por ciento.

En el caso de ayudas económicas directas estatales, el precio de venta es menor.

Para viviendas promovidas en régimen general, los precios de venta no exceden del módulo ponderado; y en el

caso de viviendas acogidas al régimen especial, no excederá del 85 por ciento del módulo ponderado, y del 86 por ciento para viviendas usadas.

Hay que tener en cuenta que todos estos precios se incrementan si la vivienda dispone de garaje y/o trastero⁸⁰.

Especialmente determinante es la limitación del precio máximo de venta establecido administrativamente para las viviendas en segundas y posteriores transmisiones, mientras dure la protección.

En el caso de viviendas en segundas y posteriores transmisiones debe utilizarse el módulo aplicable según el área geográfica donde esté situada la vivienda, pero no el módulo ponderado que se emplea para fijar los precios de venta en primera transmisión. En este caso, la determinación del precio máximo es diferente según se trate de viviendas promovidas con anterioridad o con posterioridad al REAL DECRETO 31/1978 sobre Política de Viviendas de Protección Oficial⁸¹.

Para viviendas posteriores al citado REAL DECRETO 31/1978, y según la antigüedad de la vivienda, el precio de venta en segundas y posteriores transmisiones se determina

⁸⁰ Vid. R. REBOLLO GARCIA DE LA BARGA, "opus cit.", p. 60.

⁸¹ ESPAÑA: REAL DECRETO-LEY 31/1978..., "opus cit."

como en la siguiente tabla:

ANTIGÜEDAD (X)		PRECIO DE VENTA POR M ² UTIL
1 año	$< X \leq 5$ años	90% s/módulo * 1,2
5 años	$< X \leq 15$ años	80% s/módulo * 1,2
15 años	$< X$	70% s/módulo * 1,2

Para viviendas anteriores al REAL DECRETO 31/1978 los procedimientos difieren según la modalidad de que se trate, así como de las zonas geográficas donde se ubiquen. El Ministerio de Obras Públicas y Transportes establece anualmente unos módulos diferentes para estas viviendas, así como los precios máximo de venta de las llamadas viviendas sociales.

En cuanto a las limitaciones en caso de arrendamiento, es preciso señalar que la renta máxima inicial será del 7,5 por ciento del precio de venta que corresponda a las viviendas en el momento de celebración del contrato de arrendamiento, y del 4,5 por ciento para viviendas inscritas en el Régimen Especial⁸².

Están programadas determinadas modificaciones dentro del nuevo Plan de Vivienda para el período 1992-95. Sin embargo, cabe remarcar algunas carencias de la vigente legislación y la necesidad de flexibilizar algunos aspectos del REAL DECRETO 224/1989; así, por ejemplo, un aspecto

82 ESPAÑA: REAL-DECRETO 224/1989..., "opus cit.", Disposición Adicional Segunda.

ampliamente criticado⁸³ ha sido la falta de realismo en la fijación de módulos.

2.3.6.2.5 Justificación de la financiación privilegiada. Complementariedad de la Economía Social a la acción de los Poderes Públicos.

El estudio de la financiación privilegiada -pública o privada- y sus repercusiones en la cooperativa de viviendas es importante, ya que puede influir, de manera no despreciable, en su creación y en su capacidad de llevar a cabo procesos duraderos de acumulación de fondos propios, de competencias profesionales y en definitiva de constituir proyectos permanentes. La capacidad de adaptación de las cooperativas debe medirse no sólo respecto a las transformaciones del mercado sino también respecto a la política gubernamental⁸⁴.

Todas las manifestaciones de las cooperativas de viviendas, que han sido descritas más arriba, son al fin, como también se ha referido, cooperativas; y como asimismo se ha explicado, son una parte de lo que se da en llamar Economía Social por razones que no son fáciles de explicar. En todo caso una de las posibles razones es que las cooperativas de viviendas -o de habitación⁸⁵, haciendo una

83 Vid. VARIOS AUTORES: La vivienda..., "opus cit." y en concreto J. GARCIA VALCARCEL: "La administración tiene la palabra", en VARIOS AUTORES: La vivienda en España, bases para una nueva política social (Selección de Textos), Alfoz-Cidur, Madrid, 1990, pp. 156-164.

84 C. VIENNEY: Fonctionnement..., "opus cit."

85 Ibid.

traducción muy literal- son con frecuencia alineadas con otros "promotores sociales sin ánimo de lucro", públicos o privados, en la medida que orientan sus actividades hacia beneficiarios con niveles de renta bajos.

En realidad ese encuadramiento no es correcto. Las cooperativas de viviendas son, como todas las cooperativas, sociedades de personas en las que, por principio cooperativo, los socios no pueden lucrarse unos a costa de otros. Otra cosa distinta es el sistema de determinación de los precios de venta que puede llevar a que no aparezcan beneficios contables.

Por otro lado las cooperativas de viviendas no son exclusivamente promovidas por o desde las clases sociales más necesitadas; en cuyo caso el acceso a las ayudas financieras públicas o a las financiación privilegiadas les debe ser reconocido en la medida en que, como cualquier otro agente económico, realiza las funciones por las cuales esas ayudas o esos privilegios estaban orientados.

Esta debe ser la razón del encauzamiento de ayudas financieras públicas y de financiación privilegiadas a cualquier agente social o económico: el actuar en el sentido, contribuir, a que los objetivos perseguidos con aquellos se consiguen; y no la pertenencia a un grupo o a otro, aunque goce de una etiqueta tan significativa como la de Economía Social.

En todo caso, además la Economía Social, y por supuesto, las cooperativas de viviendas, como grupo de agentes económicos debe pretender ser independiente de los poderes públicos.

Además los sistemas de ayudas financieras y financiaciones privilegiadas públicas conllevan controles y, en algunos casos concretos, unas limitaciones que pueden afectar a las reglas específicas de las cooperativas de viviendas.

2.3.6.2.5.1 Justificación de las ayudas financieras públicas y de la financiación privilegiada a las cooperativas de viviendas⁸⁶.

Asignar recursos públicos para producir bienes y servicios de utilidad pública, como es el caso de la vivienda, es una función de la Administración Pública que se

86 E. ARCHAMBAULT: "¿Está la Economía Social asociada a las grandes funciones económicas de los poderes públicos?", Boletín de Estudios y Documentación (Cooperativismo y Economía Social), Ministerio de Trabajo y Seguridad Social, julio-agosto 1987, pp. 4-33; BUREAU D'INFORMATIONS ET DE PRÉVISIONS ECONOMIQUES (BIPE): Evaluation des politiques d'aide au logement, BIPE, Neuilly-sur-Seine, 1989; H. DENTREMERIE: "Le financement des entreprises cooperatives", Le financement de l'économie publique sociale et cooperative, Compte rendu du XVIe Congrès International de l'économie publique, sociale et cooperative (CIRIEC), Liège, 1986; X. GREFFE, "opus cit."; NACIONES UNIDAS. DEPARTAMENTO DE ASUNTOS ECONOMICOS Y SOCIALES: Asociaciones para la construcción de viviendas sin fines de lucro. organización, financiación e integración estructural, Nueva York, 1975; y H. SOMMERHOFF: "El financiamiento del movimiento cooperativo" en Cuadernos de Cultura Cooperativa, Intercoop, Buenos Aires, 1972, pp. 9-77.

acomete de modo compartido por ella misma y por la iniciativa privada. En éste último caso, no obstante, la autoridad correspondiente tendrá que comprobar el correcto empleo de los recursos públicos.

Así pues, en la medida en la que las cooperativas de viviendas acometan procesos, en relación con la vivienda -en su sentido amplio- que la Administración Pública considera de utilidad pública (valga la redundancia), queda justificado su acceso a las ayudas financieras y a las financiaciones privilegiadas que tengan su origen en medidas establecidas desde la Administración Pública.

Dos consecuencias cabe entrever de lo anterior, que además están relacionadas:

- a) La posible constitución y promoción de cooperativas para la construcción de viviendas que la Administración Pública considera de esa utilidad, buscando "a priori" ayudas financieras públicas, lo cual es legítimo pero se corre el riesgo de encuadramiento en lo que se da en llamar Economía Subvencionada, con el consiguiente efecto negativo en la imagen⁸⁷.
- b) El mantenimiento de las peculiaridades nacionales por parte de las cooperativas de viviendas de los diferentes países, toda vez que las ayudas financieras públicas son distintas en cada uno de ellos.

⁸⁷ No específico de las cooperativas, pero muy acentuado. Vid. C. GARCIA-GUTIERREZ FERNANDEZ: "La economía social..."opus cit".

**2.3.6.2.5.2 Las ayudas financieras
públicas a las cooperativas de viviendas
en España.**

Como se ha contemplado en los epígrafes precedentes no hay ayudas financieras públicas ni financiaciones privilegiadas específicas para las cooperativas de viviendas. Esas ayudas son las mismas que para cualquier empresa.

Quizás se podría argumentar la conveniencia de favorecer la formación de cooperativas de viviendas que se asemejen a los promotores convencionales, por el lado financiero, y que sean capaces de acometer diferentes promociones en el tiempo con un sistema de continuas entradas y salidas en las cooperativas correspondientes éstas a cada una de las promociones. Es decir, cooperativas que no nazcan y mueran con cada promoción. Esto en la línea de lo establecido en el artículo 129.2 de la Constitución Española⁸⁸ de que los Poderes Públicos promoverán mediante una legislación adecuada las sociedades cooperativas. Es decir, si hay ayudas financieras públicas para las cooperativas de viviendas que sea para conformar un sistema de acceso a la vivienda a través de sociedades cooperativas que trasciendan de sus socios.

⁸⁸ CONSTITUCION ESPAÑOLA, "opus cit.", artículo 129.2.

**2.3.6.2.5.2.1 La Banca Pública:
instrumento operativo de la
Administración Pública para las
ayudas financieras públicas.**

Como se ha visto en los epígrafes precedentes la Banca Pública no es el único agente del que se vale la Administración Pública para hacer efectivas sus ayudas financieras públicas e implantar mecanismos de financiación privilegiada. El conjunto de normas más o menos elaboradas, y de mayor o menor éxito en su desarrollo, dependiendo de las circunstancias que las rodean, han venido en España a apoyar al sector de la vivienda.

Sin embargo es cierto que la Banca Pública es el agente Financiero del Gobierno encargado de conceder la financiación pública tratando de desarrollar la política económica del mismo⁸⁹.

El Banco Hipotecario de España es uno de los componentes de esa Corporación Bancaria pública, especializado en la financiación pública al sector inmobiliario.

Este banco es una institución similar a las que aparecen en otros países. Y hasta el momento ha tenido

⁸⁹ En el momento actual, en España, se ha creado una denominada "Corporación Bancaria de España" que reúne en una sola entidad a la Banca Pública, con vocación de que haya unidad de dirección y funcional (como resultado de la correspondiente concentración empresarial), no especialización como hasta ahora venía ocurriendo.

funciones de crédito tanto para la financiación de Viviendas de Protección Oficial⁹⁰.

Por lo que se refiere a su actividad en la financiación de viviendas libres, ha desarrollado una intensa actividad de mercado, sufriendo un importante crecimiento en los últimos años. Esta actuación responde al objetivo macroeconómico de conseguir una Banca Pública saneada que tenga asegurado su futuro en condiciones de competitividad, rentabilidad y solvencia. También es cierto que se ha producido una menor dotación de los presupuestos públicos, lo que ha provocado un aumento de las operaciones de pasivo en el mercado, concretamente en el sector privado⁹¹.

Por otro lado, en 1990, el Banco Hipotecario de España ha cubierto el 60 por ciento de la financiación destinada a las Viviendas de Protección Oficial en virtud del convenio firmado con el Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo⁹²; cumpliendo así el papel de ejecutor de las medidas de política de vivienda de la Administración Pública.

90 Ciertamente condicionada por toda la regulación que afecta a este tipo de viviendas, como se ha visto más arriba.

91 INSTITUTO DE CREDITO OFICIAL: Memoria de 1990, Instituto de Crédito Oficial, Madrid, 1990.

92 Ibid.

2.3.6.3 El mercado hipotecario⁹³.

La razón de incluir un apartado dedicado al mercado hipotecario surge de la importancia de las condiciones financieras del mercado hipotecario como elemento indispensable para explicar el sector de la vivienda⁹⁴ donde se desenvuelven las cooperativas de viviendas, así como mecanismo para proporcionar recursos suficientes en condiciones adecuadas.

El mercado hipotecario tiene por objeto la negociación de títulos emitidos con cobertura de créditos hipotecarios, e incluye el conjunto de operaciones activas y pasivas que se apoyan en la garantía hipotecaria. Engloba la concesión de préstamos hipotecarios por parte del sistema crediticio y la emisión y posterior negociación de títulos garantizados por esos préstamos.

93 Vid. ESPAÑA: REAL-DECRETO 685/1982..., "opus cit."; A. BERGES: El mercado..., "opus cit."; FEDERACION HIPOTECARIA EUROPEA: Le crédit hypothécaire dans la communauté européenne, Federación Hipotecaria Europea, 1990; X. FREIXAS "et alii": El mercado hipotecario español: situación actual y proyecto de reforma, FEDEA, Madrid, 1991; J.M. GARCIA ALONSO, "opus cit."; C. NARBONA RUIZ: "La necesaria reforma del mercado hipotecario" en Jornadas sobre Financiación de la Vivienda, Universidad de Alicante y Caja de Ahorros del Mediterráneo, Murcia, 25 a 27 de abril de 1991; G. LEVENFELD y E. SANCHEZ: "Developments in the Spanish mortgage market", Housing Finance International, Vol. 2, N. 4, 1988, pp. 20-26; A. MADRID PARRA: "El mercado hipotecario y títulos hipotecarios", Revista de Derecho Bancario y Bursátil, N. 27, 1987, pp. 565-580; y F. SANCHEZ CALERO: "El mercado de títulos hipotecarios: líneas esenciales de su regulación en España", Revista de Derecho Bancario y Bursátil, N. 7, 1982.

94 M. MAS IVARS, "opus cit."

2.3.6.3.1 Historia reciente.

La organización del mercado hipotecario español se produce a principios de la década de los años ochenta, como manifestación de la voluntad política⁹⁵ de perfeccionar el sistema financiero, conformando un mercado muy importante en la distribución de los recursos, así como por razones sociales que hacen necesario resolver una carencia manifiesta en materia de vivienda.

2.3.6.3.1.1 Antes de los años ochenta.

Como consecuencia de la política fuertemente intervencionista imperante antes de la década de los ochenta, la financiación hipotecaria era suministrada en su mayor parte por las Cajas de Ahorros y por el Crédito Oficial. Las Cajas de Ahorros cuentan con una especialización tradicional en el sector de la vivienda, propiciada por la cobertura obligatoria de los coeficientes de inversión obligatoria. Por su parte el Crédito Oficial especializado en la financiación a la vivienda destina gran parte de sus recursos a la vivienda protegida⁹⁶.

Como consecuencia del intervencionismo, se orientan hacia la vivienda unos volúmenes importantes de recursos a precios inferiores a los de mercado, y, por tanto, no surgen

⁹⁵ J.M. GARCIA ALONSO, "opus cit.", p. 71.

⁹⁶ Vid. apartado 2.3.6.2 de este trabajo referente a la financiación a la vivienda en España.

sistemas propios de financiación homologables a los surgidos en otros países europeos.

El mercado estaba formado por submercados crediticios para cada grupo institucional financiero. Se distinguían dos tipos de operaciones diferenciadas: los préstamos hipotecarios concedidos a promotores y adquirentes de viviendas, y la concesión de otros créditos con garantía hipotecaria independiente de su finalidad. La captación de recursos por parte de las entidades financieras consistía fundamentalmente en el depósito⁹⁷.

La división del mercado se produce a nivel institucional, y de cada entidad. Las Cajas de Ahorros prestan recursos libres en condiciones de mercado además de los fondos incluidos en el coeficiente de regulación especial -que constituyen una porción del mercado independiente del resto, no sólo respecto a los tipos de interés, sino también en relación a los plazos-. Esta división imposibilita la conexión y la competencia en el sector.

La implicación en el proceso de las empresas promotoras y constructoras como emisoras de títulos de renta fija con garantía hipotecaria es prácticamente nula.

97 J.M. GARCIA ALONSO, "opus cit."

2.3.6.3.1.2 Primera mitad de los años ochenta.

La nueva regulación del mercado hipotecario promulgada en el año 1981 y siguientes, se enmarca dentro del proceso de liberalización del sistema financiero iniciado en 1977; como una necesidad derivada de la paulatina reducción de los coeficientes de inversión obligatoria de las Cajas de Ahorros.

El núcleo de la reforma lo constituye la LEY 2/1981 de regulación del mercado hipotecario⁹⁸ y el Reglamento que la desarrolla⁹⁹.

Estas normas regulan entre otras cosas, los activos financieros con garantía hipotecaria a partir de los créditos con esa garantía, estableciendo así mecanismos de interconexión entre las operaciones hipotecarias de los intermediarios financieros que operan en el sector para tratar de garantizar recursos suficientes hacia la construcción residencial.

Las innovaciones establecidas introducidas han reactivado y hecho crecer el mercado, al propiciar una concurrencia más abundante y variada, favorecidas también por otras medidas de tipo fiscal para acrecentar la liquidez.

98 ESPAÑA: LEY 2/1981..., "opus cit."

99 ESPAÑA: REAL-DECRETO 685/1982..., "opus cit."

En el período comprendido entre los años 1982 y 1986 se produce una importante emisión de títulos hipotecarios.

En 1987, al desaparecer las medidas fiscales favorecedoras y producirse una fuerte competencia de la Deuda Pública y una espectacular reducción en el coeficiente de inversión obligatoria para bancos y Cajas de Ahorros, el mercado de títulos hipotecarios pierde dinamismo; lo que se materializa en una importante disminución de las emisiones.

2.3.6.3.2 Entidades operadoras en el mercado hipotecario.

Las entidades que pueden intervenir en el mercado hipotecario son¹⁰⁰: el Banco Hipotecario de España; los bancos y Cajas de Ahorros -incluida la Caja Postal-; las entidades de financiación reguladas por el REAL DECRETO 896/1977 de 28 de marzo; las cooperativas de crédito con unos determinados recursos propios; las Sociedades de Crédito Hipotecario¹⁰¹; y los promotores, constructores y sociedades de arrendamiento financiero inmobiliario que cumplan determinadas condiciones.

El requisito que han de cumplir las cooperativas de crédito para participar en el mercado hipotecario es el de contar con unos recursos propios (capital¹⁰²+reservas) no

¹⁰⁰ ESPAÑA: LEY 2/1981..., "opus cit".

¹⁰¹ Sobre las Sociedades de Crédito Hipotecario ver epígrafe 2.3.6.3.5 de este trabajo.

¹⁰² Aunque ya se ha dicho que el capital es recurso propio de los socios, no de la cooperativa.

inferiores a doscientos cincuenta millones de pesetas - restricción que discrimina fuertemente a estas entidades respecto de otras, más aún cuando sólo se les requiere a este tipo de sociedades.

Sin embargo, por lo que se refiere a la emisión de títulos hipotecarios, se establece la posibilidad de emisiones conjuntas de títulos con responsabilidad solidaria, para entidades que individualmente no alcancen los recursos propios mínimos exigidos, siempre que "el conjunto de los intermediarios emisores alcance un grado de solvencia y especialización suficiente"¹⁰³, previa autorización del Ministerio de Economía y Hacienda.

Las principales novedades introducidas por el Reglamento que desarrolla la LEY 2/1981¹⁰⁴ son creación de unos intermediarios financieros especializados en el sector inmobiliario a largo plazo -las denominadas Sociedades de Crédito Hipotecario¹⁰⁵, a las que se dedica un apartado más abajo- y la inclusión, como agentes de pleno derecho en el mercado, de empresas no financieras como son los promotores, constructores y sociedades de arrendamiento financiero inmobiliario, siempre que cumplan los requisitos que establece la misma Ley.

103 ESPAÑA: REAL-DECRETO 685/1982..., "opus cit.", artículo 10.

104 ESPAÑA: LEY 2/1981..., "opus cit.", artículo 9.

105 Ver epígrafe 2.3.6.3.5 de este trabajo.

Los constructores, promotores y sociedades de arrendamiento financiero inmobiliario pueden emitir títulos de renta fija con garantía hipotecaria, que gozan del mismo régimen fiscal y financiero que las emisiones de las entidades financieras.

Los requisitos para adquirir la condición de participantes en el mercado hipotecario son: poseer un periodo de tiempo de ejercicio de la actividad no inferior a cinco años; constituir la garantía hipotecaria de los títulos sobre bienes inmuebles propiedad de los promotores y constructores emisores; y ajustarse a las normas generales de tasación establecidas para el mercado hipotecario.

Según este esquema, aparecen tres tipos de agentes en el mercado¹⁰⁶:

- a) Las unidades económicas ahorradoras: economías domésticas con ahorro vinculado a la vivienda y/o como inversión financiera.
- b) Las empresas no financieras, dentro de las cuales destacan los constructores y/o promotores de viviendas -las cooperativas de viviendas entre otros- pero no son las únicas, ya que participa cualquier empresa que emplee recursos en el mercado hipotecario como inversión financiera.
- c) Los intermediarios financieros, que pueden intervenir como emisores de activo o captadores de pasivo; o como negociadores, de forma independiente; o agrupados en fondos financieros.

106 J.M. GARCIA ALONSO, "opus cit."

2.3.6.3.2.1 Posibilidades de acceso al mercado hipotecario de entidades no financieras constructoras o promotoras.

La inclusión de empresas no financieras en el mercado hipotecario establece una conexión del sector productivo con el financiero, que les hace estar más íntimamente relacionados. De igual modo, la relación directa de estas entidades con los ahorradores incrementa la competencia y la posibilidad de establecer un nexo directo entre los agentes reales del sector. Supone ventajas para los constructores y/o promotores, al permitir mayor autonomía decisoria en el ámbito financiero.

En lo referente a las posibilidades que incorpora a las cooperativas de viviendas, supone una ampliación de las formas de captación de recursos, tanto de terceros como por parte de los propios socios. Por ejemplo, las emisiones de títulos de renta fija con garantía hipotecaria pueden servir como base de financiación de las viviendas, de manera que la suscripción de estos títulos puede llegar a conferir la propiedad, o incluso el derecho de uso de las mismas.

2.3.6.3.3 Operaciones activas del mercado hipotecario.

La operación activa específica es el crédito hipotecario, aunque también se consideran otras, de menor rango, como la constitución de avales.

2.3.6.3.3.1 El crédito hipotecario.

El crédito hipotecario, como operación de préstamo regulada en la LEY 2/1981¹⁰⁷, tiene como finalidad financiar la construcción, rehabilitación y adquisición de viviendas y sus equipamientos, así como la de edificios agrarios, turísticos, industriales, comerciales, etc. De manera que además de la garantía hipotecaria del bien inmueble, se predetermina el destino de los recursos, para tratar de hacer frente, de forma más contundente, a la crisis de la vivienda imperante en el momento de la reforma.

El crédito hipotecario constituye la fuente de financiación más importante para las cooperativas de viviendas -al igual que para otros promotores y/o constructores-, y posteriormente para los socios, si se produce la subrogación del mismo. Las condiciones de mercado de estos préstamos y su disponibilidad repercuten en el grado de consecución de los objetivos de las cooperativas de viviendas y, de la gestión del área financiera en particular.

107 ESPAÑA: LEY 2/1981..., "opus cit.", artículo 4.

2.3.6.3.3.1.1 La garantía hipotecaria¹⁰⁸.

Las garantías son mecanismos regulados por normas jurídicas o por preceptos de autonomía privada que persiguen asegurar la efectividad de los créditos, reforzando la posición jurídica del acreedor y tratando de asegurar el cumplimiento de los compromisos del deudor.

Las garantías se pueden clasificar en personales y reales. Estas últimas confieren al acreedor un derecho que recae sobre cosas concretas.

La garantía hipotecaria inmobiliaria otorga al acreedor un derecho real sobre un bien inmueble propiedad del deudor, que consiste en la facultad de enajenarlo en el caso de que la deuda no sea pagada, de manera que el acreedor pueda satisfacerse con el dinero obtenido de esa enajenación.

¹⁰⁸ En todo lo no previsto en la LEY 2/1981 y en cuanto a los requisitos para la constitución, modificación y extinción de las hipotecas, se aplicarán en todo caso el Código Civil y la legislación hipotecaria, según ESPAÑA: LEY 2/1981..., "opus cit.", Disposición Adicional Primera.

La legislación hipotecaria de carácter general - distinta de la legislación sobre regulación del mercado hipotecario, LEY 2/1981..., "opus cit." y ESPAÑA: REAL-DECRETO 685/1982..., "opus cit." que la desarrolla - está compuesta por la LEY Hipotecaria [ESPAÑA: DECRETO de 8 de febrero de 1946 por el que se aprueba la nueva redacción de la LEY Hipotecaria, B.O.E., Ns. 58 y 59, de 27 y 28 de febrero; y Corrección de errores, B.O.E., N. 73, de 14 de marzo] y el REGLAMENTO que la desarrolla [ESPAÑA: DECRETO de 14 de febrero de 1947, por el que se aprueba el Reglamento Hipotecario, B.O.E., N. 106, de 16 de abril; y Corrección de errores, B.O.E., N. 143, de 23 de mayo].

La "hipoteca sujeta directa e inmediatamente los bienes sobre los que se impone, cualquiera que sea su poseedor, al cumplimiento de la obligación para cuya seguridad fue constituida"¹⁰⁹.

La garantía de los préstamos hipotecarios regulados por la LEY 2/1981 es la de "una hipoteca inmobiliaria"¹¹⁰, constituida con rango de primera sobre el pleno dominio¹¹¹ de la totalidad de la finca"¹¹².

Para su validez es precisa la constitución mediante Escritura Pública e inscripción en el Registro de la Propiedad¹¹³.

Con todo algunos bienes no pueden ser admitidos como garantía de los créditos hipotecarios¹¹⁴; el derecho de usufructo, las concesiones administrativas, el derecho de

109 ESPAÑA: DECRETO de 8 de febrero de 1946... "opus cit.", artículo 104; que coincide con la redacción del artículo 1876 del Código Civil: ESPAÑA: REAL DECRETO de 24 de julio de 1889 ordenando la publicación en la Gaceta de Madrid, de la edición reformada del Código Civil, Gaceta de Madrid, N. 236, de 25 de julio.

110 Se trata de una hipoteca voluntaria, es decir, se basa en la autonomía privada; frente a la hipoteca legal, que viene impuesta por la ley. Vid. ESPAÑA: DECRETO de 8 de febrero de 1946..., "opus cit.", artículos 137 y 138.

111 No puede hallarse sujeto a condiciones, Vid. ESPAÑA: REAL-DECRETO 685/1982..., "opus cit.", artículo 27.1; y ESPAÑA: DECRETO de 8 de febrero de 1946..., "opus cit.", artículos 137 y 138.

112 ESPAÑA: LEY 2/1981..., "opus cit.", artículo 5.

113 ESPAÑA: DECRETO de 8 de febrero de 1946..., "opus cit.", artículo 145.

114 ESPAÑA: REAL-DECRETO 685/1982..., "opus cit.", artículo 31.

superficie ¹¹⁵ y los edificios e instalaciones fuera de la ordenación urbana; siendolo en todo caso las viviendas con protección pública.

El acreedor hipotecario tiene el derecho básico de instar la venta de la cosa hipotecada mediante el ejercicio de la acción hipotecaria.

El procedimiento de la ejecución hipotecaria es significativo, ya que, por su falta de agilidad, puede disminuir la efectividad de la garantía real como elemento de seguridad y diferenciador de otro tipo de préstamos.

Las vías posibles para el ejercicio de la acción hipotecaria vienen reguladas en el Reglamento hipotecario de 1947¹¹⁶ y son tres: el procedimiento ejecutivo ordinario y regulado por la LEY de Enjuiciamiento Civil; el procedimiento judicial sumario¹¹⁷; y si se pacta en escritura de constitución de la hipoteca el procedimiento ejecutivo extrajudicial. En todo caso, la acción hipotecaria prescribe a los 20 años desde que pueda ser ejercitada¹¹⁸.

La hipoteca se extiende¹¹⁹ a las mejoras -salvo si consisten en la agregación de terrenos o las efectuadas por

¹¹⁵ Cesión de suelo durante un número determinado de años, siendo los adjudicatarios los propietarios del inmueble construido durante este periodo, transcurrido el cual revierte al organismo que lo cedió.

¹¹⁶ ESPAÑA: DECRETO de 14 de febrero..., "opus cit.".

¹¹⁷ ESPAÑA: DECRETO de 8 de febrero de 1946..., "opus cit.", artículo 131.

¹¹⁸ Ibid., artículo 128.

¹¹⁹ Ibid., artículo 109, 110 y 111.

terceros- y a las indemnizaciones; pero no comprenden, salvo pacto en contrario, el mobiliario y las rentas vencidas y no satisfechas.

Asimismo, salvo pacto en contrario, la hipoteca asegura solamente los intereses de los dos últimos años, y aun pactándose no puede garantizar más de los correspondientes a cinco años; si bien puede exigirse la ampliación de la hipoteca sobre los mismos bienes por los intereses vencidos no satisfechos y no garantizados¹²⁰.

En caso de venta se puede pactar subrogar no sólo las responsabilidades derivadas de la hipoteca, sino también la obligación personal, con acuerdo tácito o expreso del acreedor¹²¹. Es suficiente para demostrar la subrogación de la obligación hipotecaria el haber descontado su importe del precio de venta.

2.3.6.3.3.1.2 Características del
crédito hipotecario regulado por la
LEY 2/1981.

La principal característica es la garantía hipotecaria, que requiere formalizarlo mediante Escritura Pública.

Por otro lado la cuantía de préstamo no puede exceder el 70 por ciento del valor de tasación del bien hipotecado que constituye la garantía, pudiendo llegar hasta el 80 por

¹²⁰ Ibid., artículos 114 y 115.

¹²¹ Ibid., artículo 118.

ciento si se destina a la financiación de la construcción, rehabilitación o adquisición de vivienda¹²².

En otro orden de cosas, la normativa vigente introduce ciertas innovaciones que confieren flexibilidad al crédito hipotecario y adecuación a las condiciones de las operaciones pasivas: el interés variable -práctica generalizada hoy día-, la amortización en anualidades crecientes y variables, y el préstamo con principal indiciado.

En todo caso, los préstamos hipotecarios con principal indiciado, están sujetos a determinadas exigencias: la duración mínima que es de tres años, la estabilización del valor con referencia al Índice de Precios al Consumo, y la obligación de establecer una cantidad máxima de responsabilidad¹²³, que no podrá exceder del principal más un 50 por ciento, para más de 10 años y del principal más un 25 por ciento, para los demás casos. Estas cláusulas tendrán eficacia sólo para el pago del principal (los intereses se satisfacen por el principal nominal asegurado).

¹²² Para edificios en construcción se establecen los límites computables en ESPAÑA: REAL-DECRETO 685/1982..., "opus cit.", artículo 32; ampliados por el REAL DECRETO 1289/1991, de 2 de agosto, por el que se modifican determinados artículos del Real Decreto 685/1982, de 17 de marzo de Regulación del Mercado hipotecario, B.O.E., N. 191, de 10 de agosto, pp. 26559-26562.

¹²³ ESPAÑA: DECRETO de 8 de febrero de 1946..., "opus cit."

El crédito hipotecario puede enajenarse o cederse, en todo o en parte¹²⁴, mediante Escritura Pública e inscripción en el Registro de la Propiedad. Respecto de la tasación, la LEY 2/1981 introduce medidas concretas sobre el procedimiento y normas de tasación de los bienes que sirven de garantía. La operación de tasación sólo puede efectuarse por los servicios de la entidad financiera o por empresas dedicadas exclusivamente a ello: las sociedades de tasación.

Para determinar el valor de los bienes hipotecados se elegirá el menor de los que resulten de la aplicación de los criterios que se establecen en la normativa específica de valoración de bienes en el mercado hipotecario¹²⁵ para cada uno de ellos, que deberá aprobar el Ministerio de Economía y

124 Vid. ESPAÑA: DECRETO de 8 de febrero de 1946..., "opus cit."; ESPAÑA: DECRETO de 14 de febrero de 1947..., "opus cit."; y ESPAÑA: REAL DECRETO de 24 de julio de 1889 ordenando la publicación en la Gaceta de Madrid, de la edición reformada del Código Civil, Gaceta de Madrid N. 236, de 25 de julio, artículo 1878.

125 En uso de la autorización contenida en el artículo 37.4 del REAL DECRETO 685/1982, de 17 de marzo, se han dictado: ESPAÑA: ORDEN del Ministerio de Economía y Comercio, de 14 de junio de 1982 sobre condiciones de valoración de los bienes admitidos en garantía en el mercado hipotecario, B.O.E., N. 179, de 28 de julio, pp. 20342-20382; ESPAÑA: ORDEN del Ministerio de Economía, de 10 de enero de 1983 sobre valoración de bienes en el mercado hipotecario, B.O.E., de 1 de marzo; ESPAÑA: ORDEN del Ministerio de Economía y Hacienda, de 7 de diciembre de 1984, sobre valoración de bienes en el mercado hipotecario, B.O.E., N. 11, de 12 de enero, pp. 854-867, que modifica parcialmente las dos anteriores; y ESPAÑA: ORDEN del Ministerio de Economía y Hacienda, de 4 de octubre de 1985 sobre valoración de bienes en el mercado hipotecario, B.O.E., N. 271, de 12 de noviembre, pp. 35532-35545, que completa la ORDEN anterior y modifica parcialmente las dos primeras.

Hacienda, previo informe del Instituto de Crédito Oficial. Para los bienes de protección pública cuya rentabilidad o precio de venta estén limitados administrativamente, se asignará como máximo el valor que se desprenda de esas limitaciones, sin perjuicio de lo que establezca la legislación de Viviendas de Protección Oficial¹²⁶.

La valoración del suelo¹²⁷ debe tener en cuenta su empleo útil, el grado de urbanización, el aprovechamiento urbanístico y, en su caso, el rendimiento de explotación.

Además el informe de tasación debe cumplir ciertos requisitos legales¹²⁸, y estar formado por tres partes diferenciadas: una primera relativa a los aspectos jurídicos y técnicos; una segunda con los cálculos técnico-económicos, que deben ser valorativos; la tercera sintetiza el contenido en un certificado firmado por un arquitecto.

126 ESPAÑA: REAL-DECRETO 685/1982..., "opus cit.", artículo 35, según redacción de ESPAÑA: REAL DECRETO 1289/1991..., "opus cit."

127 ESPAÑA: REAL-DECRETO 685/1982..., "opus cit.", artículo 36.

128 *Ibid.*, artículo 37.

129 COMUNIDADES EUROPEAS: "Propuesta modificada de Directiva del Consejo sobre la libertad de establecimiento y la libre prestación de servicios en el ámbito del crédito hipotecario, presentada a la Comisión el 22 de mayo de 1987 (87/C 255 final)", Diario Oficial de las Comunidades Europeas, N. C 106, de 19 de julio de 1987.

2.3.6.3.3.2 La constitución de avales de créditos hipotecarios establecida en la LEY 2/1981.

Son garantías constituidas por las entidades participantes en el mercado hipotecario (intermediarios financieros, promotores, constructores, y sociedades de arrendamiento financiero inmobiliario) para asegurar la devolución de préstamos cuando el prestatario constituya en contragarantía una hipoteca inmobiliaria que reúna todos los requisitos exigidos por la LEY 2/1981¹³⁰ y el REL DECRETO 685/1982 que la desarrolla, a favor de la entidad avalista. El importe de los avales tiene la consideración de capitales en riesgo de la entidad avalista.

2.3.6.3.4 Operaciones pasivas.

Las operaciones pasivas constituyen la principal novedad de la nueva regulación¹³¹ al promover la creación de activos financieros con garantía hipotecaria a partir de los créditos concedidos con dicha garantía real. Se pretendía construir un circuito de recursos dirigidos hacia la financiación inmobiliaria, al obligar la reinversión de los fondos captados con estos títulos en la concesión de nuevos

¹³⁰ ESPAÑA: LEY 2/1981..., "opus cit.", artículo 6.

¹³¹ Ibid. y ESPAÑA: REAL-DECRETO 685/1982..., "opus cit."

préstamos hipotecarios¹³². Sin embargo, la obligación de reinversión desaparece con el REAL DECRETO 1289/1991¹³³

La LEY 2/1981¹³⁴ establece una división funcional¹³⁵ del mercado potencial, al diferenciar distintas garantías y distintos emisores, así como la creación de un nuevo título: la participación hipotecaria; cuyo objetivo es facilitar la circulación de créditos hipotecarios, confiriendo liquidez y flexibilidad a las inversiones a medio y largo plazo de los agentes emisores del mercado.

Se articulan tres clases de títulos, las cédulas hipotecarias, los bonos hipotecarios y las participaciones hipotecarias.

Los dos primeros se dirigen a la captación de ahorro del gran público, al estar dotados de seguridad y de liquidez a través del mercado secundario. La diferenciación entre cédulas y bonos radica en la especialización funcional de los agentes emisores¹³⁶; y en la garantía, que es general para las cédulas y concreta para los bonos. Las

132 ESPAÑA: ORDEN del Ministerio de Economía y Hacienda, de 7 de diciembre de 1984, sobre determinados aspectos del mercado hipotecario, B.O.E., N. 11, de 12 de enero de 1985, pp. 852-853, artículo 3º.

133 ESPAÑA: REAL DECRETO 1289/1991..., "opus cit.", Disposición Derogatoria.

134 ESPAÑA: LEY 2/1981..., "opus cit".

135 J.M. GARCIA ALONSO, "opus cit."

136 Especialización que se ha visto reducida progresivamente. Vid. apartado 2.3.6.3.4.1.1 de este trabajo referente a las entidades emisoras de las cédulas hipotecarias.

participaciones hipotecarias se crean para hacer operativa la transmisión de hipotecas.

2.3.6.3.4.1 Las cédulas hipotecarias.

2.3.6.3.4.1.1 Las entidades emisoras de cédulas hipotecarias.

La emisión de cédulas hipotecarias aparece en un primer momento reservada a entidades especializadas. Inicialmente, las Entidades Oficiales de Crédito, las Cajas de Ahorros y las Sociedades de Crédito Hipotecario¹³⁷. Sin embargo la LEY 26/1988¹³⁸ sobre disciplina e intervención de las entidades de crédito los amplía, quedando establecidos en la actualidad según la siguiente relación del REAL DECRETO 1289/1991¹³⁹:

- Banco Hipotecario de España y restantes entidades de Crédito de Capital Público Estatal.
- Bancos privados.
- Cajas de Ahorros, incluidas la Confederación Española de Cajas de Ahorros y la Caja Postal.
- Cooperativas de crédito.
- Sociedades de Crédito Hipotecario.

Asimismo El REAL DECRETO 1289/1991 suprime la obligación para las entidades emisoras de mantener un porcentaje de créditos hipotecarios con posibilidad de

¹³⁷ Sobre las Sociedades de Crédito Hipotecario ver epígrafe 2.3.6.3.5 de este trabajo.

¹³⁸ ESPAÑA: LEY 26/1988, de 29 de julio, sobre disciplina e intervención de las entidades de crédito, B.O.E., N. 182, de 30 de julio, pp. 23524-23534.

¹³⁹ ESPAÑA: REAL DECRETO 1289/1991..., "opus cit.", artículo único.

movilización en el mercado, respecto del total de los créditos concedidos¹⁴⁰.

2.3.6.3.4.1.2 La garantía de las cédulas hipotecarias.

El capital y los intereses de las cédulas están especialmente garantizados, sin necesidad de inscripción registral, por las hipotecas de los créditos hipotecarios no vinculados a los bonos y participaciones¹⁴¹. Los tenedores de cédulas hipotecarias son acreedores singularmente privilegiados frente al resto de acreedores con relación a la totalidad de los créditos hipotecarios concedidos por la sociedad emisora¹⁴².

Las entidades pueden emitir cédulas hasta un tope del 90 por ciento de una base de cómputo formada por la suma de capitales no amortizados de todos los créditos hipotecarios de la sociedad -aptos para servir de cobertura-; incluyendo dentro de estos créditos los capitales de las participaciones hipotecarias adquiridas por la sociedad. Para el cálculo de los límites no se tiene en cuenta el importe de los avales concedidos con contragarantía hipotecaria¹⁴³.

140 Porcentaje igual o superior al 30 por ciento según la redacción originaria de ESPAÑA: REAL-DECRETO 685/1982..., "opus cit.", artículo 43.

141 ESPAÑA: LEY 2/1981..., "opus cit.", artículo 12.

142 Ibid., artículo 14.

143 Ibid., artículo 16; y ESPAÑA: REAL-DECRETO 685/1982..., "opus cit.", artículo 59 según la redacción de ESPAÑA: REAL DECRETO 1289/1991..., "opus cit."

Si tal limite se traspasara, debe restablecerse, en un plazo máximo de cuatro meses, mediante las siguientes medidas¹⁴⁴:

- Depósitos de efectivo o de fondos públicos en el Banco de España¹⁴⁵.
- Adquisición de cédulas y bonos en el mercado, que pueden volver a la circulación si se reestablecen los límites. Si no es así, seguirán en igualdad de condiciones de sorteo, etc.
- Otorgamiento de nuevos créditos hipotecarios aptos para servir de cobertura a las cédulas.
- Amortización de cédulas por el importe necesario y, si es preciso amortización anticipada y por sorteo.

2.3.6.3.4.1.3 Modalidades de emisión de las cédulas hipotecarias.

La LEY 2/1981¹⁴⁶ establece diversas modalidades de emisión para conferir mucha libertad a las condiciones financieras de estos títulos. Así es posible la emisión de títulos nominativos, a la orden o al portador; la amortización periódica o no, la amortización del principal indiciado, etc. Así mismo se pueden emitir con o sin prima, singularmente o en serie, o emisiones simultáneas¹⁴⁷.

Para emisiones con el principal indiciado se establecen unos requisitos¹⁴⁸ en la legislación hipotecaria de carácter

144 ESPAÑA: REAL-DECRETO 685/1982..., "opus cit.", artículo 60.

145 Ibid., artículos 60. 3 y 60.4, según redacción de ESPAÑA: REAL DECRETO 1289/1991..., "opus cit."

146 ESPAÑA: LEY 2/1981..., "opus cit".

147 ESPAÑA: ORDEN del Ministerio de Economía y Hacienda, de 7 de diciembre de 1984, sobre determinados aspectos del mercado hipotecario..., "opus cit.", artículo 2°.

148 ESPAÑA: REAL-DECRETO 685/1982..., "opus cit.", artículo 47.

general que afectan a la emisión de títulos en la medida que tienen como garantía a los créditos hipotecarios¹⁴⁹: la indicación no puede extenderse a los intereses y la duración mínima es de tres años.

Las emisiones pueden tener una duración variable¹⁵⁰ pudiendo pactarse un interés constante o variable. En caso de interés variable, se establecen medidas de seguridad para los inversores, definiéndose el interés como un margen fijo sobre un interés de referencia, que no puede superar al tipo medio de los intereses al tipo medio de los intereses de los préstamos a interés variable.

Para su formalización no necesitan inscripción registral, bastando un anuncio en el Boletín Oficial del Estado, incluyendo las condiciones¹⁵¹.

Hay gran libertad de emisión para este tipo de títulos, siempre y cuando el volumen emitido y no vencido no supere determinados límites.

149 Vid. lo comentado sobre los préstamos hipotecarios indicados en el apartado 2.3.6.3.3.1.2 de este trabajo.

150 Desaparece la obligatoriedad de que las emisiones de cédulas y bonos tengan un plazo de amortización igual o superior a tres años según ESPAÑA: REAL DECRETO 1289/1991..., "opus cit.", Disposición Derogatoria.

151 ESPAÑA: REAL-DECRETO 685/1982..., "opus cit.", artículo 47.

2.3.6.3.4.2 Los bonos hipotecarios.

A diferencia de las cédulas, los bonos hipotecarios están dotados de una garantía concreta y de una menor exigencia de especialización por parte de los emisores; y por ello unos mayores requisitos formales y de garantía para los tenedores. Estas diferencias pretenden generar dos tipos de mercados distintos¹⁵².

2.3.6.3.4.2.1 Las entidades emisoras de bonos hipotecarios.

Las posibles entidades emisoras son todas las que participan en el mercado hipotecario¹⁵³, a saber:

- El Banco Hipotecario de España y restantes entidades de Crédito de Capital Público Estatal.
- Los Bancos privados.
- Las Cajas de Ahorros, incluidas la Confederación Española de Cajas de Ahorros y la Caja Postal.
- Las cooperativas de crédito.
- Las Sociedades de Crédito Hipotecario.
- Las entidades de financiación.
- Los promotores inmobiliarios.
- Las empresas constructoras.
- Las sociedades de arrendamiento financiero inmobiliario.

2.3.6.3.4.2.2 La garantía de los bonos hipotecarios.

La formalización de las emisiones de bonos hipotecarios debe hacerse mediante Escritura Pública inscrita en el Registro de la Propiedad; con la obligación de constituir un

¹⁵² J.M. GARCIA ALONSO, "opus cit."

¹⁵³ ESPAÑA: REAL DECRETO 1289/1991..., "opus cit.", artículo único.

sindicato de tenedores de bonos en el caso de emisión en serie¹⁵⁴.

Los bonos hipotecarios están especialmente garantizados por los créditos o grupo de créditos hipotecarios que se vinculen a su emisión en la correspondiente Escritura Pública. Y los tenedores de los mismos gozan de la condición de singularmente privilegiados con relación a los créditos hipotecarios afectos a los mismos.

Se establece como límite de emisión el 90 por ciento de los capitales no amortizados de los créditos afectados¹⁵⁵. Ahora bien, si dicho límite se traspasa, se debe reestablecer en un plazo de cuatro meses, mediante las actuaciones recogidas en el REAL DECRETO 685/1982, que son las mismas que para las cédulas.

2.3.6.3.4.2.3 Modalidades de emisión de los bonos hipotecarios.

Suelen tener plazos de amortización similares a los de las cédulas, debiendo ser el vencimiento medio superior al de los créditos a ellos vinculados. Además, los intereses no pueden ser superiores a los correspondientes a los créditos vinculados.

154 ESPAÑA: LEY 2/1981..., "opus cit.", artículo 13.

155 ESPAÑA: REAL-DECRETO 685/1982..., "opus cit.", artículo 58.

156 Ibid., artículo 60.

157 Vid. apartado 2.3.6.3.4.1.2 de este trabajo.

Al igual que las cédulas, pueden ser emitidos como títulos nominativos, a la orden o al portador; con amortización periódica o no. Pudiendo ser la amortización del principal indiciada, exigiéndose en este caso unos requisitos análogos a los enunciados para el caso de las cédulas: la totalidad de los préstamos afectados deben estar pactados con amortización indiciada; el coeficiente corrector debe ser el mismo, para ambos; y se fijará también, para ambos, un límite superior a la variación del valor de los capitales a amortizar.

Dada la más estrecha vinculación de estos títulos con los préstamos que les sirven de garantía, se requieren mayores requisitos para la modalidad de interés variable¹⁵⁸; la totalidad de los préstamos a ellos afectados deben estar pactados a interés variable; y deben definirse de igual manera y sobre el mismo tipo de interés que el de los préstamos, siendo el margen aplicado inferior o igual al de éstos.

Las emisiones pueden ser, como las de las cédulas, con o sin prima, en serie o singularmente, y también hay la posibilidad de emisiones simultáneas¹⁵⁹.

158 ESPAÑA: REAL-DECRETO 685/1982..., "opus cit.", artículo 48.4.

159 ESPAÑA: ORDEN del Ministerio de Economía y Hacienda, de 7 de diciembre de 1984, sobre determinados aspectos del mercado hipotecario..., "opus cit.", artículo 2°.

2.3.6.3.4.2.4 Los bonos hipotecarios y las cooperativas de viviendas.

La importancia de estos títulos para las cooperativas de viviendas radica en ser la única posibilidad de emisión de títulos de renta fija con garantía hipotecaria.

Hasta el momento ha sido una vía no utilizada, por las razones aducidas. Sin embargo, es una vía que debe tenerse presente, especialmente la posibilidad de emisiones conjuntas: se pueden crear asociaciones de empresas para acceder en consorcio a este mercado.

2.3.6.3.4.3 Las participaciones hipotecarias.

Son títulos representativos de una determinada participación en un crédito hipotecario otorgado por la entidad emisora. Por tanto, se pueden emitir varias participaciones hipotecarias sobre un mismo crédito.

2.3.6.3.4.3.1 Principales características de las participaciones hipotecarias.

La participación hipotecaria es el título más innovador presentado por la LEY 2/1981¹⁶⁰ de regulación de mercado hipotecario, cuyo objetivo fue el de instaurar un mecanismo que permitiera la circulación de los créditos hipotecarios.

¹⁶⁰ ESPAÑA: LEY 2/1981..., "opus cit".

Cada participación incorpora un porcentaje sobre el principal del crédito, lo que lleva aparejado una percepción proporcional en el reembolso del principal del préstamo participado y sobre los intereses del préstamo -de acuerdo con el tipo pactado de participación-, incluso en caso de pago anticipado.

El partícipe -el tenedor del título- tiene derecho a percibir la parte proporcional que le corresponda sobre los intereses del préstamo participado -siendo necesario presentar el título-, pero teniendo en cuenta que queda a favor de la entidad emisora la diferencia entre el interés pactado en el préstamo participativo y el cedido en la participación. Se producirán intereses de demora por el retraso en el pago de la entidad emisora al partícipe. Y si se devengaran intereses de demora por retraso del pago del prestatario, la entidad emisora debe ceder la parte correspondiente al partícipe, pudiendo ser la totalidad o una parte según lo pactado.

El partícipe asume directamente el riesgo y la rentabilidad del crédito, aunque la entidad emisora no se desvincula totalmente del mismo: conserva la custodia y administración, y la titularidad parcial¹⁶¹.

El reembolso puede ser parcial -cuando éste se produce por reembolso parcial del préstamo participado; o

¹⁶¹ ESPAÑA: REAL-DECRETO 685/1982..., "opus cit.", artículo 61.3 según redacción de ESPAÑA: REAL DECRETO 1289/1991..., "opus cit."

anticipado, siendo las causas posibles previstas el reembolso anticipado del crédito participado, o a instancias del partícipe, a instancias de la entidad emisora, cuando estas posibilidades se pactaron en la emisión.

2.3.6.3.4.3.1.1 Condiciones de la emisión de las participaciones hipotecarias.

La emisión es nominativa¹⁶², pudiendo restringirse su circulación -la suscripción y la tenencia- a las entidades autorizadas legalmente para otorgar préstamos hipotecarios, así como a otras entidades de ahorro institucional.

El precio se pacta libremente, y la emisión puede efectuarse en cualquier momento durante la vida del préstamo, aunque el plazo del título no puede sobrepasar el vencimiento último del préstamo participado.

El título puede estar asegurado a través de la suscripción por parte de la sociedad emisora de una póliza a favor del partícipe. De no estar asegurado, sólo se pueden exigir los derechos del partícipe a la entidad emisora, sobre las cantidades realmente cobradas por la misma, por principal e intereses del préstamo participado.

¹⁶² Ibid., artículo 64.

2.3.6.3.4.3.1.2 La transmisión
de las participaciones
hipotecarias.

La transmisión de estas participaciones se puede realizar por cualquiera de los procedimientos convencionales comunicándolo a la sociedad emisora, no siendo necesario fedatario público. En el caso de que su circulación no estuviera limitada exclusivamente a las entidades operadoras en el mercado hipotecario, debe constar la transmisión en Escritura Pública¹⁶³. El transmisor no responde de la solvencia de la sociedad emisora ni de la del deudor del préstamo, ni de la suficiencia de la hipoteca.

La entidad emisora ha de llevar un libro en el que se anotan las participaciones emitidas y las transferencias de las mismas que se le notifiquen¹⁶⁴.

Está abierta la posibilidad de transmisión a través del mercado secundario; en cuyo caso es de aplicación la normativa general, aunque las disposiciones correspondientes van más bien dirigidas a la transmisión de cédulas y bonos. En todo caso, aunque se prevé la cotización de estos títulos en Bolsa¹⁶⁵, la práctica es restringida por el requisito legal de informar al deudor con antelación.

163 Ibid., artículo 64.6 según redacción ESPAÑA: REAL DECRETO 1289/1991..., "opus cit."

164 ESPAÑA: REAL-DECRETO 685/1982..., "opus cit.", artículo 67.

165 Ibid., artículo 81.

**2.3.6.3.4.3.1.3 Morosidad y
acción ejecutiva en las
participaciones hipotecarias.**

Se establece una acción ejecutiva en caso de morosidad del titular del préstamo, de la que son titulares la sociedad emisora y el tenedor, en la forma establecida en el REAL DECRETO 685/1982, ya que es derecho del partícipe el instar a la sociedad emisora a que inicie dicha ejecución hipotecaria, e incluso a concurrir en igualdad de derechos a la ejecución y cobrar a prorrata de su participación. Si la sociedad emisora no inicia el procedimiento en sesenta días hábiles, el partícipe está facultado a ejercitar la ejecución hipotecaria subsidiariamente; y en caso de paralización del proceso, puede también, por subrogación, continuar el procedimiento¹⁶⁶.

Si la morosidad es imputable a la sociedad emisora al haber hecho frente al pago el prestatario, y no estando asegurada la participación, el partícipe tiene derecho a entablar acción ejecutiva contra la entidad emisora.

**2.3.6.3.4.3.1.4 Extinción de las
participaciones hipotecarias.**

La extinción de estas participaciones puede surgir por haberse extinguido el préstamo participado; en cuyo caso el partícipe conserva su derecho de acción contra la sociedad emisora hasta que cumpla ésta sus obligaciones. Pero también

¹⁶⁶ *Ibíd.*, artículo 66 según redacción de ESPAÑA: REAL DECRETO 1289/1991..., "opus cit."

puede producirse por amortización o inutilización de las participaciones, que por cualquier causa, se hallen en poder de la entidad emisora¹⁶⁷.

2.3.6.3.4.3.2 Clases de participaciones hipotecarias¹⁶⁸.

Según la posible limitación en su circulación se diferencian las restringidas de las no restringidas. En estas últimas, la emisión debe formalizarse en Escritura Pública, e inscripción en el Registro de la Propiedad al margen de la inscripción de la hipoteca del préstamo participado¹⁶⁹.

Dependiendo de la cuantía del precio de la participación, se distinguen aquellas en las que coincide con el principal del préstamo participado -parte proporcional que corresponda-, de aquellas en las que no son coincidentes.

Por otro lado se pueden emitir al mismo tiempo que se otorga el préstamo hipotecario o con posterioridad. En este último caso es conveniente especificar que el titular de la participación no tiene derecho alguno sobre la porción de

167 ESPAÑA: REAL-DECRETO 685/1982..., "opus cit.", artículo 68.

168 M., GUTIERREZ VIGUERA: "Aspectos operativos, financieros y contables de las participaciones hipotecarias", Actualidad Financiera, 8-14 junio 1987, N. 24, Doc. 293, pp. 1193-1204, p. 1195.

169 ESPAÑA: REAL-DECRETO 685/1982..., "opus cit.", artículo 62.6 según redacción ESPAÑA: REAL DECRETO 1289/1991..., "opus cit."

capital del crédito hipotecario participado que haya vencido con anterioridad a la fecha de la emisión de la participación, aunque se recobre después de la misma, ni sobre los intereses sobre los intereses devengados por ese crédito hasta la citada fecha de emisión.

Los títulos se puede emitir al mismo tipo de interés que el préstamo participado o a un tipo de interés inferior; así como de acuerdo con los vencimientos de los intereses del préstamo participado o de una sola vez, colocando la participación por su precio de descuento.

2.3.6.3.4.3.3 La participación hipotecaria desde la vertiente financiera de la entidad emisora¹⁷⁰.

La participación hipotecaria¹⁷¹ pretende conformar un circuito de refinanciación aunque no se base en una movilización de activos como ocurre con el redescuento, la venta de valores en bolsa, etc.¹⁷².

Después de un primer proceso de inversión, los préstamos garantizados hipotecariamente se refinancian mediante la emisión de títulos hipotecarios, obteniéndose recursos para financiar nuevos préstamos. Dentro de ellos, la participación hipotecaria supone una refinanciación en la

170 M., GUTIERREZ VIGUERA, "opus cit.", p. 1201.

171 Caracterizada como se la configura en ESPAÑA: LEY 2/1981..., "opus cit".

172 M., GUTIERREZ VIGUERA, "opus cit.", p. 1203.

173 Ibid.

que el nuevo financiador asume su parte de riesgo en la inversión -el préstamo hipotecario-¹⁷⁴.

Cuando la participación se realiza por la totalidad del plazo restante hasta el vencimiento final del contrato, sin pacto de recompra, la porción participada no se computará como activo de riesgo de la entidad emisora; por tanto, con las consiguientes consecuencias a efectos del coeficiente de caja y de recursos propios. En este supuesto el emisor no puede asumir ninguna responsabilidad para garantizar, directa o indirectamente, el buen fin de la operación o para anticipar fondos a los partícipes sin haberlos recibido del deudor¹⁷⁵.

2.3.6.3.4.3.4 La participación hipotecaria desde la vertiente inversora del partícipe.

Desde la perspectiva del partícipe, la participación hipotecaria es una inversión en activos financieros cuya liquidez y rentabilidad dependen de las condiciones pactadas.

Hasta el momento presente, en que la reciente reforma del mercado hipotecario¹⁷⁶ ha hecho surgir nuevas emisiones, se habían utilizado muy poco, salvo en procesos de creación de Sociedades de Crédito Hipotecario, en los que

¹⁷⁴ Vid. ESPAÑA: REAL DECRETO 1289/1991..., "opus cit."

¹⁷⁵ Ibid.

¹⁷⁶ ESPAÑA: REAL DECRETO 1289/1991..., "opus cit."

transitoriamente pudieron emitirse cédulas garantizadas con participaciones.

Las participaciones, al igual que las cédulas y bonos hipotecarios son aptos para la inversión en las reservas técnicas de las entidades aseguradoras, de capitalización de de ahorro; para la inversión de recursos de las sociedades y fondos de inversión mobiliaria, de los fondos de pensiones y otras entidades similares de inversión colectiva; para la inversión de los fondos de reserva de entidades financieras y no financieras que deban cumplir con determinadas obligaciones administrativas de inversión en valores de renta fija cotizados en Bolsa; y, en general, para la composición de las inversiones que constituyen los fondos de reserva especiales, con adscripción de destino de las empresas mercantiles. En todo caso, las participaciones que no tengan la consideración de valor negociable, tendrán la consideración de préstamos hipotecarios para la composición de las inversiones de los fondos mencionados¹⁷⁷.

2.3.6.3.4.4 El mercado secundario de los títulos hipotecarios¹⁷⁸.

El desarrollo del mercado secundario de títulos hipotecarios es una de las finalidades de la LEY 2/1981 que

¹⁷⁷ ESPAÑA: REAL-DECRETO 685/1982..., "opus cit."

¹⁷⁸ Vid. ESPAÑA: REAL DECRETO 1623/1985, de 28 de agosto, por el que se da nueva redacción a algunos preceptos del Real Decreto 685/1982, de 17 de marzo, de regulación del mercado hipotecario, B.O.E., N. 220, de 13 de septiembre de 1985, p. 28893.

articula dos vías: la negociación en Bolsa, y el establecimiento de un mercado específico¹⁷⁹; el cual, éste último, pretende reforzar la liquidez de los títulos al dotar de amplias facultades a los emisores para comprar, vender o pignorar sus títulos¹⁸⁰.

2.3.6.3.4.4.1 Los fondos de regulación.

En la misma línea los Fondos de regulación, públicos o privados, tienen como misión asegurar un grado suficiente de liquidez de los títulos hipotecarios, mediante compra y venta en el mercado, así como conseguir una evolución estable de las cotizaciones.

Ahora bien, en los Fondos se negocian títulos hipotecarios Certificados de Regulación Monetaria, Pagars del Tesoro, Depósitos en entidades de depósito, dinero en metálico, y todos aquellos que autorice el Ministerio de Economía y Hacienda¹⁸¹; las gestoras operan en las mismas condiciones que las gestoras de Fondos de Inversión Mobiliaria¹⁸².

179 ESPAÑA: LEY 2/1981..., "opus cit.", artículo 23.

180 ESPAÑA: REAL DECRETO 685/1982..., "opus cit."

181 Vid. ESPAÑA: ORDEN del Ministerio de Economía y Comercio, de 22 de junio de 1982, sobre desarrollo de determinados aspectos del Real Decreto 685/1982 de 17 de marzo, B.O.E., N. 154, de 29 de junio, pp. 17788-9, artículo 10^a.

182 ESPAÑA: ORDEN Ministerio de Economía y Comercio, de 5 de julio de 1982, sobre sociedades gestoras del Fondo de Regulación del mercado hipotecario, B.O.E., del 10 de julio.

2.3.6.3.4.5 El régimen fiscal y financiero de los títulos hipotecarios.

Los títulos nacieron provistos de unas ventajas iniciales que paulatinamente se han suprimido. Esto ha hecho caer fuertemente la demanda, y por tanto, la emisión de títulos hipotecarios.

Inicialmente estaban provistos de opacidad fiscal que desaparece con la LEY 14/1985 sobre Régimen Fiscal de determinados Activos Financieros¹⁸³. Además los recursos captados con estos títulos no computaban en los coeficientes de caja y de inversión obligatoria, aunque ha sido suprimido desde 1984¹⁸⁴. La desgravación por inversión se pierde en 1987.

Con todo los actos de emisión, transmisión, reembolso y cancelación están exentos del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos documentados¹⁸⁵.

2.3.6.3.5 Las Sociedades de Crédito Hipotecario.

Las Sociedades de Crédito Hipotecario son intermediarios financieros especializados, cuyo activo

183 ESPAÑA: LEY 14/1985, de 29 de mayo, de régimen fiscal de determinados activos financieros, B.O.E., N. 129, de 30 de mayo, pp. 16113-16116.

184 Por BANCO DE ESPAÑA: Circular N. 1/1984.

185 ESPAÑA: LEY 2/1981..., "opus cit.", artículo 19.2. Vid. A. GONZALEZ: "Regulación y régimen fiscal de los títulos hipotecarios", *Revista Española de Financiación a la Vivienda*, Ns. 4-5, Primavera 1988, pp. 145-155.

estará constituido fundamentalmente por préstamos hipotecarios y cuyo pasivo procede de la captación de recursos mediante depósitos¹⁸⁶, ahorro vinculado y emisión de títulos hipotecarios. "Estas sociedades podrán así desarrollarse como entidades especializadas en el crédito hipotecario"¹⁸⁷.

Se caracterizan por su alta especialización en la financiación inmobiliaria a largo plazo, en la que los costes más altos de captación -provocada por su reducida red de sucursales, etc.- se compensan con unos bajos costes de transformación. Su objeto único¹⁸⁸ lo constituye la concesión de créditos y avales hipotecarios, estando predeterminadas las condiciones de los préstamos (en cuanto a finalidad, garantía, límites, tasación, etc.) a las establecidas en la LEY 2/1981 y el Reglamento que la desarrolla.

Las limitaciones se extienden también a la actividad de captación de recursos ajenos, que se efectúa a través de la emisión de títulos hipotecarios -no pudiendo emitir otros títulos de renta fija-, a través de certificados de

186 Superiores a doce meses. ESPAÑA: ORDEN del Ministerio de Economía y Hacienda, de 18 de febrero de 1991, que desarrolla la Disposición Adicional Sexta de la Ley 26/1988, de 29 de junio, sobre disciplina e intervención de las entidades de crédito, N.º, de 22 de febrero.

187 A. SANTILLANA DEL BARRIO: "La nueva Ley del mercado hipotecario", *Papeles de Economía Española* N.º 9, 1981, pp. 161-170, p. 166.

188 ESPAÑA: REAL-DECRETO 685/1982..., "opus cit.", artículo 11.

depósitos no inferiores a doce meses¹⁸⁹ y a través de contratos ahorro-vivienda y aquellas operaciones accesorias o complementarias a las anteriores que sean estrictamente necesarias para cumplir su objeto social.

Sin embargo, pueden hacer depósitos en otras instituciones financieras y obtener de ellas créditos y préstamos, así como participar en aquellas cuyo objeto sea la realización de tareas auxiliares o complementarias.

Por otro lado están sometidas a requisitos de ámbito societario, referentes al capital social -cuantía mínima, tipo de acciones, suscripción y desembolso, participación de capital extranjero, etc.-. Se les exige una reserva especial del 10 por ciento de los beneficios mínimos, que subsume la reserva legal de la LEY de Sociedades Anónimas¹⁹⁰; y una provisión para insolvencias del 0,25 por ciento del volumen de operaciones de crédito y de garantías realizadas en cada ejercicio¹⁹¹.

Respecto a los coeficientes obligatorios y al límite de riesgos, y coeficiente de seguridad se atienen a lo

189 Vid. ESPAÑA: ORDEN del Ministerio de Economía y Hacienda, de 18 de febrero de 1991, que desarrolla la Disposición Adicional Sexta de la Ley 26/1988..., "opus cit."

190 LEY 19/1989, de 25 de julio, de reforma parcial y adaptación de la legislación mercantil a las Directivas de la Comunidad Económica Europea (C.E.E.) en materia de sociedades, B.O.E., N. 178, de 27 de julio de 1989. El Texto Refundido de la LEY de Sociedades Anónimas se aprobó por REAL DECRETO Legislativo 1564/1989, de 22 de diciembre, B.O.E., N. 310 de 27 de diciembre de 1989.

191 ESPAÑA: REAL DECRETO 1623/1985..., "opus cit.", artículo 1°.

dispuesto por el Ministerio de Economía y Hacienda, en los relativo a los coeficientes de inversión y de garantía¹⁹².

2.3.6.3.6 Evolución reciente del mercado hipotecario¹⁹³.

En la década de los ochenta se han registrado unas tasas anuales de incremento de la actividad crediticia con garantía hipotecaria muy superiores a los del conjunto del crédito al sector privado. Esta mayor dedicación de las entidades financieras al crédito hipotecario suele producirse en momentos en los que la demanda de crédito por parte de las empresas es menor, debido a su mayor autofinanciación o a procesos de desintermediación¹⁹⁴.

La concesión de préstamos hipotecarios, como toda financiación a largo plazo, lleva consigo significativos riesgos de interés y liquidez. El mayor peso de estos préstamos en los activos totales y la mayor flexibilidad de su amortización, han elevado significativamente el riesgo de liquidez implícito en nuestro sistema financiero¹⁹⁵. Ese riesgo es importante aunque se compagine con una menor incidencia individual -debido a la ampliación de los tipos

192 ESPAÑA: REAL-DECRETO 685/1982..., "opus cit.", artículos 18 y 41.

193 X. FREIXAS "et alii", "opus cit."; y J. RODRIGUEZ LOPEZ: "El crédito...", "opus cit."

194 RODRIGUEZ LOPEZ, J.: "El crédito...", "opus cit."

195 J.M. GOMEZ DE MIGUEL: "Aspectos prudenciales en las estrategias de los intermediarios financieros en el mercado hipotecario" en Jornadas sobre Financiación de la Vivienda, Universidad de Alicante y Caja de Ahorros del Mediterráneo, Murcia, 25 a 27 de abril de 1991.

de intermediarios financieros presentes en este mercado-, y con la diversificación de los activos de las Cajas de Ahorros, que han sido tradicionalmente el principal agente.

Esta situación ha conducido a adoptar la estrategia de los tipos variables para reducir riesgos, trasladándolos a los prestatarios.

Para el futuro del crédito hipotecario en España, a la vista de lo inmediato del mercado europeo único, se puede prever la concurrencia de importantes competidores europeos y con unas fuentes de recursos más estables y baratas que las españolas. La libertad de circulación de técnicas financieras empleadas en el país de origen¹⁹⁶ requiere que el Estado receptor adapte su marco legislativo, para que las entidades extranjeras puedan trabajar con sus procedimientos específicos de operaciones activas y pasivas. Ello hace necesario dinamizar el mercado de títulos hipotecarios en nuestro país.

2.3.6.3.6.1 La creciente pérdida de peso de los títulos hipotecarios como instrumentos de financiación del crédito hipotecario.

En la mayoría de las entidades emisoras y participantes en el mercado hipotecario se ha producido una sensible reducción en la financiación procedente de los títulos

¹⁹⁶ COMUNIDADES EUROPEAS: "Propuesta modificada de Directiva del Consejo sobre la libertad de establecimiento y la libre prestación de servicios en el ámbito del crédito hipotecario...", "opus cit."

hipotecarios. A finales de 1990, los títulos en circulación no alcanzaban el 6 por ciento del crédito hipotecario vivo - o el 9 por ciento de los préstamos aptos para su movilización por esa vía-, y más del 40 por ciento de ellos proceden del Banco Hipotecario de España, que prácticamente no puede contar con otros medios de financiación¹⁹⁷.

La tendencia generalizada ha sido la captación de recursos a corto plazo, combinado con el tipo de interés variable en los productos de activo. Este hecho ha propiciado plantear una serie de reformas en el mercado hipotecario que permitan cumplir los objetivos asignado al mismo¹⁹⁸.

Las causas de esta situación pueden encontrarse en la pérdida de las ventajas fiscales iniciales de los títulos hipotecarios, y en la fuerte competencia de la Deuda Pública. Estos títulos han sido relegados por los inversores, lo que ha provocado que las entidades crediticias opten por financiarse con recursos a corto plazo -depósitos de clientes o interbancarios- y a cubrir el riesgo financiero a través de un alto tipo de interés.

¹⁹⁷ Datos recogidos de J.M. GOMEZ DE MIGUEL, "opus cit".

¹⁹⁸ Reformas que se han concretado en ESPAÑA: REAL DECRETO 1289/1991..., "opus cit."

2.3.6.3.6.2 Razones para la reforma del mercado hipotecario.

La regulación del mercado hipotecario de comienzos de los años ochenta ha contribuido a la mejora del crédito hipotecario y ha permitido atender al crecimiento del sector inmobiliario de la segunda mitad de la década; pero la legislación emanada en los años ochenta se ha mostrado "incapaz, desde su nacimiento, de constituir el soporte de un verdadero mercado de refinanciación"¹⁹⁹.

Los defectos de diseño de los títulos hipotecarios, puestos de manifiesto a lo largo de su puesta en práctica, han provocado la expulsión del mercado de los bonos hipotecarios²⁰⁰: los costes registrales de su emisión -que no son necesarios para las cédulas- y las exigentes condiciones de seguridad -órganos colectivos de defensa de tenedores, etc.- no compensan las mayores ventajas teóricas de una garantía real específica sobre una genérica. Los emisores especializados en el sector, al tener la posibilidad de lanzar cédulas, se han polarizado hacia éstas, más baratas y con menos requisitos.

Por su parte, se ha infravalorado la garantía real de las cédulas hipotecarias, quedando relegadas por otros títulos no subordinados de renta fija emitidos por las entidades de crédito, y por la Deuda Pública²⁰¹.

¹⁹⁹ J.M. GOMEZ DE MIGUEL, "opus cit."

²⁰⁰ De hecho sólo se ha diseñado una emisión, que hizo en su momento la Caja Postal.

²⁰¹ J.M. GOMEZ DE MIGUEL, "opus cit."

Asimismo se ha puesto de manifiesto la dificultad de conseguir una efectiva transmisión de riesgos y garantías - como era la vocación de las participaciones hipotecarias - sin modificar el REAL DECRETO 685/1982. De hecho, la participación hipotecaria ha vivido en una cierta indefinición legal, que la ha incapacitado para servir de soporte a una auténtica cesión de activo.

El REAL DECRETO 1289/1991 pretende, de forma prioritaria:

a) Que las participaciones hipotecarias puedan ser auténticas cesiones de créditos: eliminando el requisito de documentar públicamente²⁰².

b) La no consideración de las participaciones hipotecarias como capital riesgo en determinados supuestos²⁰³.

c) La posibilidad de emitir de cédulas con base en participaciones hipotecarias²⁰⁴.

202 En caso de no estar limitada su circulación a entidades operadoras en el mercado hipotecario, debe constar la transmisión en Escritura Pública, vid. ESPAÑA: REAL-DECRETO 685/1982..., "opus cit.", artículo 64.6 según redacción ESPAÑA: REAL DECRETO 1289/1991..., "opus cit."

203 Como ya se ha comentado, cuando la participación se realiza por la totalidad del plazo restante hasta el vencimiento final del contrato, sin pacto de recompra, la porción participada no se computa como activo de riesgo de la entidad emisora, con las consiguientes repercusiones a efectos del coeficiente de caja y de recursos propios.

204 Vid. ESPAÑA: REAL-DECRETO 685/1982..., "opus cit."

La práctica de estas actuaciones pueda permitir la aproximación a España del fenómeno de la titularización²⁰⁵.

Y efectivamente la orientación de los títulos hipotecarios hacia el mercado minorista, ha motivado que el mercado secundario aparezca fraccionado y poco transparente, lo que ha podido suponer la exclusión de algunos potenciales demandantes institucionales de activos a largo plazo. El REAL DECRETO 1289/1991 señala expresamente la posibilidad de que distintas sociedades financieras inviertan sus reservas técnicas en valores hipotecarios²⁰⁶.

La regulación de las Sociedades de Crédito Hipotecario ha sido demasiado rígida, lo que se ha materializado en dificultades para competir en un mercado minorista donde las entidades filiales de bancos y Cajas de Ahorros han gozado de todo el protagonismo. Por tanto es preciso potenciar su especialización.

A lo anterior se une la carencia de instrumentos eficaces y flexibles de ahorro finalista que habrían podido equilibrar los balances de las entidades operadoras en el mercado.

El intento de crear un mercado financiero a largo plazo se ha visto dificultado por los altos tipos de interés reales y su volatilidad; por la limitada

205 Vid. apartado 2.3.6.3.7 de este trabajo sobre el proceso de "titularización".

206 Vid. lo expuesto en el apartado 2.3.6.3.4.3.4 de este trabajo.

internacionalización de los flujos de capitales; y por la escasez de inversores institucionales en el sector.

Las medidas introducidas por el REAL DECRETO 1289/1991 se han centrado fundamentalmente en los instrumentos financieros de cara a la promoción de las entidades especializadas y encauzadoras de la organización del mercado secundario.

Las reformas en torno a las entidades especializadas en el crédito inmobiliario: las Sociedades de Crédito Hipotecario, apuntan hacia la eliminación de las rigideces en su operatividad, manteniendo sus características esenciales.

Por otro lado, aún no hay en España una "titulización masiva" de las participaciones hipotecarias, es decir, el establecimiento de un fondo de inversiones que canalice este tipo de emisiones para distribuir las entre los particulares.

En otro orden de cosas, puede afirmarse que el mercado de títulos hipotecarios saldría beneficiado con la introducción en el mismo de compañías de seguros y fondos de pensiones, que son los naturales demandantes de activos financieros a largo plazo²⁰⁷, así como con una adecuada regulación de las cuentas ahorro-vivienda. Otro aspecto, no financiero, que completaría la reforma lo constituye la agilización de la ejecución de la garantía hipotecaria.

207 Aspecto contemplado en ESPAÑA: REAL DECRETO 1289/1991..., "opus cit."

Todo ese proceso sería facilitado por una adecuada aquilatación y mejora de las condiciones de los créditos hipotecarios, de tipo de interés y plazo, así como por la integración de los operadores españoles en los mercados financieros internacionales²⁰⁸.

2.3.6.3.7 La titulación ("securitization")²⁰⁹.

2.3.6.3.7.1 Concepto.

Por "titulación" o "titularización"²¹⁰ se entiende el "proceso de transformación o sustitución de créditos bancarios por títulos o instrumentos negociables en los mercados financieros"²¹¹.

208 Vid. J. BALAGUER: "Repercusiones para el mercado hipotecario español de la adhesión de España en la CEE", Noticias CEE, N. 11, 1985, pp. 47-50.

209 Vid. R. EISEMBERG y S. BERNARD: "La titulación del crédito hipotecario en los Estados Unidos de América", Revista de Financiación a la Vivienda, marzo 1991, pp. 15-28; X. FREIXAS "et alii", "opus cit."; G. LEVENFELD GONZALEZ: "Financiación tradicional del crédito hipotecario y titulación", Revista Española de Financiación a la Vivienda, Ns. 14/15, Invierno 1990, pp. 41-52; G. LEVENFELD y E. SANCHEZ: "La titularización de los préstamos hipotecarios. Europa importa la técnica americana" Revista Española de Financiación a la Vivienda, Primavera 1989, pp. 107-120; L. MÜLLENDER: "El mercado hipotecario europeo: participantes, técnicas financieras y titulación", Revista de Financiación a la Vivienda, junio 1991, pp. 91-99; C. REEDER y F. REIN: "La calificación de títulos respaldados por activos", Revista de Financiación a la Vivienda, marzo 1991, pp. 61-67; y M. STADLER y S. MAARTEN: "La titulación: una introducción", Revista de Financiación a la Vivienda, marzo 1991, pp. 7-60.

210 Traducciones del término anglosajón "securitization".

211 G. LEVENFELD y E. SANCHEZ: "La titularización...", "opus cit.", p. 107.

Se pueden distinguir dos acepciones del término; así "en un sentido amplio, la titularización viene referida al proceso de endeudamiento a través de la emisión de empréstitos, como alternativa al crédito bancario. En un sentido más estricto, la titularización consiste en la transformación de activos de las entidades bancarias en títulos negociables en los distintos mercados financieros. Estos instrumentos negociables (...) pueden conllevar o no la transmisión de la propiedad"²¹².

Al hablar de las circunstancias actuales en nuestro país de la titulización, se hace referencia más concretamente a la titulización americana o plena, mediante la cual se ceden partes de créditos hipotecarios con transmisión de propiedad, y con la consiguiente baja de los mismos en el balance de la sociedad. Este proceso es conveniente y posible para el buen funcionamiento del sistema hipotecario en la medida que conlleve una alta, o al menos competitiva, rentabilidad de sus productos financieros, conseguible mediante el estrechamiento de márgenes, posible gracias a la especialización.

La fórmula americana consiste en la formación de paquetes de créditos de los cuales se venden participaciones al público, cediéndoles los flujos de pagos de los mismos, salvo un pequeño porcentaje (2 a 3 por ciento del saldo vivo) en concepto de administración -que conserva la entidad

²¹² *Ibid.*

originaria- y de cobertura de riesgos. La entidad puede dar de baja en balance los créditos cedidos, con lo que disminuye la cuantía exigida de recursos propios - coeficiente de solvencia- y, por tanto, incrementa la rentabilidad de los mismos. Así pues, la filosofía de la técnica americana es la de posibilitar el acceso a los grandes inversores mediante dicha cesión.

Esta técnica surge en la década de los años setenta, como apoyo a un proceso habitual de compraventa directa de préstamos hipotecarios, de carácter institucional, instaurado en norteamérica. Y es una práctica que hace más dinámico el mercado hipotecario, tanto el primario como el secundario, al incentivar la entrada en el mismo de otros sectores, distintos de los tradicionalmente implicados, a invertir en hipotecas, con lo que se consigue una diversificación de las fuentes últimas de financiación a la vivienda.

Dentro del sistema americano aparecen gran variedad de instrumentos y condiciones: series indexadas a tipo variante; las obligaciones hipotecarias colateralizadas²¹³. Entre ellos están los), que se configuran como títulos híbridos entre los bonos hipotecarios y los que ceden la propiedad²¹⁴.

213 El término originario es "Collateralized Mortgage Obligations" (CMOs).

214 "Pass-through" en término anglosajón.

2.3.6.3.7.2 La titulización en España.

La legislación española vigente no ha facilitado el proceso de titulización debido a costes registrales y fiscales que exigía la cesión plena, así como por la ambigüedad en la caracterización de la participación hipotecaria. La reforma producida por el REAL DECRETO 1289/1991²¹⁵ incorpora algunas mejoras referentes a las participaciones hipotecarias, por ejemplo la no exigencia de formalización en Escritura Pública de la transmisión de participaciones con circulación limitada a entidades operadoras en el mercado hipotecario²¹⁶ y la posibilidad de emitir cédulas sobre participaciones hipotecarias.

Sin embargo, no está clara la posibilidad de abordar legalmente procesos complejos de titulización. Para ello es necesario²¹⁷ articular la posibilidad de emitir participaciones de un grupo de préstamos y su consiguiente baja en el activo de la sociedad emisora. Es deseable también el desarrollo de títulos multiclase -como las obligaciones hipotecarias colateralizadas comentadas-, con distintos plazos de amortización, que lleven asociados la titularidad de los créditos, puros o titularizados a través de las participaciones hipotecarias, y la transmisión de los flujos derivados de tales activos de cobertura.

2.5 ESPAÑA: REAL DECRETO 1289/1991..., "opus cit."

215 ESPAÑA: REAL-DECRETO 685/1982..., "opus cit." según redacción de *Ibid.*

217 *Vid.* G. LEVENFELD y E. SANCHEZ: "La titularización...", "opus cit."

La aparición de nuevos instrumentos y operaciones - opciones, futuros...-, de posibles emisiones en los euromercados, y la puesta en marcha de los títulos negociables a través de sistemas de anotaciones en cuenta completarian el proceso.

Las ventajas²¹⁸ de la titulización para los emisores son el que puede constituir una posible defensa ante la inminente competencia exterior. Ante todo permite unas menores necesidades de recursos propios, al dar de baja en balance a los activos transferidos. Por otro lado fomenta la especialización de las entidades en las distintas actividades de la financiación hipotecaria, a la vez que permite la reducción de los riesgos de interés en la medida en que se producen por la distinta sensibilidad de activos y pasivos a las variaciones, y a los posibles desajustes en los periodos de maduración de los activos y pasivos, etc.

Las ventajas de la titulización para los inversores se derivan de la mayor disponibilidad de instrumentos financieros con mayores rentabilidades derivadas de un estrechamiento de los márgenes de seguridad y de liquidez.

Todas estas características conllevan algunos inconvenientes. Por ejemplo la dificultad para comparar instrumentos tan diversos; la volatilidad de los precios de los títulos por la variación de sus rentabilidades y el riesgo que afecta a las devoluciones del principal de

²¹⁸ Ibid.

títulos asegurados, por las amortizaciones anticipadas de los préstamos. Estos inconvenientes se podrían paliar por la emisión de títulos multiclase.

En cuanto al sistema financiero en general, se dota de liquidez a los préstamos y se potencia la garantía real dentro del sistema financiero. Se fomenta la competencia gracias a una eficaz asignación de precios y de gestión de los recursos propios, y a una atención a las necesidades de los inversores a largo plazo en términos de equilibrio y de diversificación de carteras. Asimismo, se produce una especialización en la gestión del mercado primario de hipotecas, con una posible reducción de gastos derivada de la misma.

2.3.6.3.7.3 Posibles estrategias de titularización.

Hay dos estrategias fundamentales para articular el proceso de titularización: ceder individualizadamente un préstamo hipotecario a un inversor, o acudir a transformaciones más complejas, utilizando todos los diseños de ingeniería financiera que sea posible imaginar, teniendo en cuenta que en este terreno han de partir de la cesión del préstamo hipotecario - venta del activo- y con ellos su salida del balance de la entidad cedente.

La transmisión real del riesgo requiere la transmisión del riesgo de liquidez -es decir, que el cesionario asuma la

posible amortización anticipada del crédito en las condiciones pactadas- y la transmisión del riesgo de interés -que impida que los pagos por intereses al cesionario superen los recibidos del deudor, sin que ello exija, necesariamente, que los pagos por intereses sean siempre una parte fija de los intereses recibidos del deudor-.

Ahora bien, a pesar de la cesión del riesgo, es necesario que se mantenga una relación de confianza entre la entidad cedente y sus clientes; que se establezcan unos mecanismos de aseguramiento del recobro claramente diferenciados y a cargo del cesionario, y que sea posible la revocabilidad de los mandatos de administración.

Las transformaciones más complejas se hacen especialmente aptas para inversores institucionales, por la dificultad de evaluación del riesgo que conllevan, y su reflejo en el precio, al gozar de mayores medios. La demanda potencial la constituyen los fondos de pensiones, de inversión, las compañías de seguros y los propios agentes del mercado hipotecario.

En todo caso, los requisitos para el buen funcionamiento de todas las posibles innovaciones requieren una situación de estabilidad de tipos de interés y de precios, y unos tipos de Deuda Pública a largo plazo no excesivamente distanciados del coste del pasivo bancario más competitivo, y de un mercado secundario ágil²¹⁹.

219 *Ibíd.*

2.3.6.4 El sistema ahorro-vivienda, como instrumento financiero²²⁰.

2.3.6.4.1 Concepto.

El ahorro-vivienda es un instrumento que trata de aumentar el nivel de solvencia de la demanda de vivienda a través del fomento del ahorro y de la oferta de una financiación complementaria. Más concretamente se refiere al producto financiero-inmobiliario que consiste en una cuenta de ahorro vinculada a la adquisición futura de una vivienda²²¹.

El ahorro-vivienda ofrece al titular una doble rentabilidad: la propia remuneración de la cuenta y la posible remuneración fiscal; y para las entidades financieras representa una forma de captación de recursos a medio plazo.

²²⁰ Vid. HOUSING FINANCE INTERNATIONAL: "Contract Savings Systems for House Purchase", Housing Finance International, noviembre, 1986; A. JOVER ARMENGOL: "El ahorro vivienda en Europa", Revista Española de Financiación a la Vivienda, Ns. 4-5, Primavera 1988, pp. 87-86; G. LEVENFELD GONZALEZ: "El ahorro-vivienda en Francia", Revista Española de Financiación a la Vivienda, N. 11, Invierno 1990, pp. 41-52; G. LEVENFELD GONZALEZ: "El sistema de ahorro-vivienda en Europa", Actualidad Financiera, 23-29 noviembre 1987, N. 44, Doc. 466, pp. 2194-2211; A. MARLIN y M. CHATILLON: "El ejemplo francés", ponencia presentada en el Primer Congreso del Mercado Hipotecario de Madrid, octubre 1984; y P. MORON BECQUER: Las cooperativas de vivienda..., "opus cit."

²²¹ Sobre los objetivos del ahorro-vivienda Vid. P. MORON BECQUER: Las cooperativas de vivienda..., "opus cit."

Los sistemas de ahorro vivienda son casi tan antiguos como el crédito hipotecario. Surgen en Inglaterra y Estados Unidos a finales del siglo XVIII. Aproximadamente en 1920 aparece el primer sistema legislado de ahorro-vivienda en Alemania.

2.3.6.4.2 Características.

El principio que hace surgir el sistema ahorro-vivienda es el de la ayuda mutua entre ahorradores que proyectan formar un cierto capital con objeto de acortar el tiempo de disponibilidad del mismo. En términos generales se establece una fase de ahorro inicial -remunerada a tipos de interés inferiores a los de mercado para activos financieros de condiciones semejantes- que da acceso, en un plazo de tiempo a determinar, a un préstamo hipotecario, con intereses inferiores a los de mercado. Este sistema puede exigir o no un plan concreto de imposiciones en cuantía y plazo, y constituye un circuito cerrado de financiación a la vivienda.

2.3.6.4.3 El sistema ahorro-vivienda en España²²².

En el año 1966 se implanta en España el modelo francés de ahorro-vivienda, en el DECRETO LEY 8/1966, de 3 de octubre, sobre ordenación económica. La normativa nace con el objetivo de facilitar el acceso a la propiedad de la vivienda a las clases sociales con bajos ingresos. Se produce una cierta expansión entre los años 1966 y 1972, mientras que entre los años 1972 y 1981 se reduce su importancia debido a la reducida cifra total de préstamo, la complejidad administrativa del instrumento y la subida de los intereses de productos alternativos.

En 1981 se promulga una nueva reglamentación que establece la modalidad llamada Cuenta Ahorro-Vivienda, regulada por Orden del Ministerio de Economía y Comercio de 19 de junio de 1981²²³. Así mismo se articula otra modalidad, la Cuenta Vivienda, que aparece en el Reglamento del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas²²⁴.

²²² En este epígrafe se va a seguir fundamentalmente a: P. MORON BECQUER y J. SAN ROMAN RODRIGUEZ: "Antecedentes de la Cuenta Vivienda en España", *Actualidad Financiera*, 23-29 noviembre 1987, N. 44, Doc. 464, pp. 2163-2177; y P. MORON BECQUER: *Las cooperativas de vivienda...*, "opus cit."

²²³ ORDEN del Ministerio de Economía y Comercio, de 19 de junio de 1981, sobre regulación de las cuentas ahorro-vivienda, B.O.E., N. 153, de 27 de junio, pp. 14737-14738.

²²⁴ ESPAÑA: REAL DECRETO 2384/1981, de 3 de agosto de 1981, B.O.E., N. 255, de 24 de octubre.

2.3.6.4.3.1 Sistemas de ahorro-vivienda.

De lo expuesto se pueden distinguir dos productos con características diferentes: la Cuenta Ahorro-Vivienda y la Cuenta Vivienda. La primera corresponde a la del esquema francés: un plan preestablecido de aportaciones a una cuenta.

Por el contrario, la Cuenta Vivienda, está dotada de mayor flexibilidad en su utilización. La normativa aplicable a la hora de redactar el presente trabajo, es el Reglamento del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, de 3 de agosto de 1981²²⁵, el REAL DECRETO 1667/1985²²⁶ y la LEY 21/1986²²⁷, de 23 de diciembre, de Presupuestos Generales del Estado.

El destino de la Cuenta Vivienda debe ser obligatoriamente la adquisición o rehabilitación de la vivienda habitual; y en caso de no aplicarse al fin previsto en el plazo de 4 años, deben devolverse las cantidades desgravadas. Los incentivos fiscales, que se concretan en la posibilidad de desgravar hasta el 15 por ciento de las cantidades aportadas a la cuenta en la cuota del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas²²⁸, como inversión

²²⁵ Ibid.

²²⁶ ESPAÑA: REAL DECRETO 1667/1985, de 11 de septiembre, que desarrolla el DECRETO-LEY 2/1985 de medidas de Política Económica, B.O.E., N. 224, de 18 de septiembre.

²²⁷ ESPAÑA: LEY 21/1986, de 23 de diciembre, de Presupuestos Generales del Estado, B.O.E., N. 307, de 24 de diciembre, pp. 5-96.

²²⁸ ESPAÑA: LEY 5/1990, de 29 de junio, sobre medidas en materia presupuestaria, financiera y tributaria

del ejercicio en vivienda -con el límite del 30 por ciento de la base imponible que también afecta a otros conceptos-.

En España el ahorro-vivienda no ha tenido la tradición francesa ni alemana debido al menor atractivo que supone para el el ahorrador; sólo las ventajas fiscales son aliciente. Además, en la actualidad, la escalada de precios inmobiliarios ha hecho perder importancia al ahorro previo frente al precio total de una vivienda.

2.3.6.4.3.2 Limitaciones del sistema ahorro-vivienda.

2.3.6.4.3.2.1 Limitaciones de la Cuenta Ahorro-Vivienda.

En lo referente a las cuentas de ahorro-vivienda, se echa de menos un mecanismo que actualice las cuantías de los préstamos convenidos en el momento de firmar el contrato ahorro-vivienda; ya que se produce un desequilibrio entre el ahorro constituido y el volumen de financiación necesario para el acceso a la vivienda.

Por otro lado, la imposibilidad del reintegro parcial y la restricción de la imposición inicial máxima del 25 por ciento, limitan su colocación en el mercado.

Para la adquisición de Viviendas de Protección Oficial, las condiciones del préstamo en función de la Cuenta Ahorro-Vivienda no mejoran las obtenidas a través de la financiación privilegiada; y no exige ahorro previo. Además el plan de ahorro es demasiado rígido para la adquisición de este tipo de viviendas.²²⁹

2.3.6.4.3.2.2 Limitaciones de la Cuenta Vivienda.

Los inconvenientes son: la limitación del tiempo máximo de tenencia de 4 años, lo que provoca una escasa captación de recursos hacia el sector; la ausencia de un plan de ahorro determinado -aunque algunas entidades ofrezcan esta posibilidad a cambio de una mayor retribución-; la remuneración está por debajo de la que se puede conseguir con otras inversiones, aunque la rentabilidad es aceptable al acumularse con el beneficio fiscal.

Por todo ello sería conveniente²³⁰:

- a) Aumentar el plazo máximo de la cuenta -por ejemplo en Alemania permanecen abiertas entre 4 y 10 años, con un promedio de 7 años-.
- b) Establecer beneficios para adquirentes de Viviendas de Protección Oficial, por ejemplo, vincular la concesión de ayudas personales vinculadas a los intereses de la Cuenta Vivienda²³¹ o establecer que el saldo de la cuenta se aplique en parte o totalmente a la reducción del préstamo subsidiado.

229 P. MORON BECQUER: Las cooperativas de vivienda..., "opus cit."

230 Entre otros autores P. MORON BECQUER y J. SAN ROMAN RODRIGUEZ, "opus cit."

231 Tal es el caso de Alemania y Francia.

2.3.6.4.4 El sistema ahorro-vivienda y las cooperativas de viviendas.

El sistema ahorro-vivienda a las cooperativas de viviendas, y en concreto la Cuenta Ahorro-Vivienda al ser la más utilizada en este momento, "puede facilitar el desarrollo de las cooperativas de viviendas"²³². Efectivamente, entre las posibles señaladas por el Profesor MORON se incluye la capitalización de los socios expectantes; así, el desembolso inicial que deben efectuar los socios al comenzar la promoción, puede ser garantizado previamente mediante el depósito en la respectiva cuenta, lo que asegura la disponibilidad de los recursos. Y es especialmente útil cuando la promoción va a tardar en iniciarse, pudiéndose beneficiar los socios de la cooperativa de las prestaciones de la cuenta.

Este mecanismo facilita la obtención de préstamo complementarios (préstamos en función del ahorro-vivienda), que permite fraccionar las aportaciones, y la planificación económica de la promoción.

En el caso de una promoción cubierta e iniciada y con lista de socios expectantes, se puede conseguir que éstos dispongan de un saldo aproximadamente equivalente en una cuenta para hacer frente a los desembolsos efectuados por los socios en activo; por lo que en caso de baja pueden ser

²³² P. MORON BECQUER: Las cooperativas de vivienda..., "opus cit.", p. 416.

sustituidos con facilidad. Según el Profesor MORON²³³ este procedimiento potencia el principio de puertas abiertas precisamente garantizando la liquidez para posibilitar la devolución rápida de las aportaciones en caso de baja.

2.3.6.5 Financiación de viviendas libres²³⁴.

Dentro de la financiación a la vivienda, y más concretamente dentro de la financiación a las cooperativas de viviendas, se pueden distinguir dos vías de obtener recursos financieros ajenos convencionales: a través de créditos que financian la inversión del promotor y mediante créditos que financian directamente al adquirente. Lo usual es que las cooperativas de viviendas utilicen créditos hipotecarios concedidos para financiar el proyecto de inversión en su conjunto; y que posteriormente subroguen la hipoteca, correspondiendo la amortización por el adquirente -en el caso de acceso a la propiedad individual-.

El préstamo hipotecario dirigido al promotor y otras formas específicas de la promoción inmobiliaria, tales como emisiones de títulos de renta fija con garantía hipotecaria, han sido referidos más arriba²³⁵.

²³³ Ibid., p. 421.

²³⁴ Vid. VARIOS AUTORES: *Situación...*, "opus cit."; y E. BALLESTEROS ARRANZ: *Historia de la vivienda*, MIARES, Madrid, 1981.

²³⁵ Vid. los epígrafes de este trabajo: 2.3.4.2.2.5.1 sobre el préstamo hipotecario, y en general el epígrafe 2.3.4.2.2 sobre Financiación Ajena Externa. También los epígrafes 2.3.4.2.2.5.1 y 2.3.6.3.4 sobre préstamos y títulos hipotecarios.

2.3.6.5.1 Los créditos que financian al adquirente.

Entre la gama de créditos a los que puede acceder el adquirente para financiar la compra de una vivienda, se encuentra, en primer lugar, el crédito hipotecario individual, que puede ser complementado con otros como los préstamos puente, los préstamos complementarios en función del ahorro-vivienda, y con cualquier otra modalidad de préstamo con destino finalista o no hacia la vivienda.

2.3.6.5.1.1 El crédito hipotecario individual.

Es un crédito con garantía hipotecaria al que accede directamente el comprador final. Es una modalidad que proporciona un alto nivel de seguridad al acreedor por su afección real; resulta más caro que otros préstamos debido al requerimiento de formalización con elevación de Escritura Pública.

Las entidades financieras suelen cubrir entre el 70 y el 80 por ciento del valor de tasación de la vivienda con un plazo de amortización que puede llegar hasta los veinte años, si bien lo más frecuente son quince años, con una vida media entre 9 y 11. El interés suele ser ajustable, y se suele exigir la vinculación de la nómina, recibo de domiciliaciones, planes de ahorro, etc.

Las modalidades más corrientes son los préstamos con cuotas crecientes, cuando se espera que los ingresos del adquirente tengan esa tendencia; los préstamos de cuota constante; los préstamos con cuota flexible; los préstamos a tipo variable, con sus tres modalidades: tipo referenciado, tipo de interés revisable y tipo renegociable.

2.3.6.5.1.2 Los créditos puente para los propietarios que desean cambiar de vivienda.

El préstamo hipotecario principal para financiar la adquisición de una vivienda, con garantía real de la misma, no cubre la totalidad del coste, siendo necesario cierto ahorro previo por parte del futuro propietario y/o complementarlo con otro crédito.

2.3.6.5.1.3 El préstamo hipotecario para la compra-venta²³⁶.

En el caso particular de que el adquirente sea propietario de una vivienda que desea reemplazar -y vender- por otra, puede acceder a esta modalidad de crédito con la garantía hipotecaria de la antigua vivienda, que puede ser de hasta el 80 por ciento del valor de tasación de la vivienda anterior. Las condiciones -que pueden variar- suelen incluir un periodo de carencia de interés y de principal durante el periodo estimado de venta.

²³⁶ P. MORON BECQUER: Las cooperativas de vivienda..., "opus cit.", p. 356.

La hipoteca puede subrogarse en la escritura de compra-venta, aunque las entidades financieras se reservan la posibilidad de aceptar la subrogación total o parcial del préstamo.

Con este crédito el adquirente consigue disponer de la parte no cubierta con el préstamo hipotecario principal, y además con financiación facilitada por la futura venta de su vivienda, a la vez que recibe una orientación sobre el valor de ésta. Por otro lado se reducen los gastos al formalizarse los dos préstamos en una sola escritura.

Para las entidades financieras también representa una ventaja, al posibilitar la captación de un mayor número de operaciones dando viabilidad financiera a operaciones que no la tenían²³⁷.

2.3.6.5.1.4 El crédito personal.

El futuro adquirente puede complementar la financiación de su vivienda a través de un crédito personal, según el cual responde con todos sus bienes presentes y futuros -aunque suelen exigirse avalistas, etc.-.

La posible ventaja de este tipo de créditos para la cooperativas consiste en permitir disminuir la necesidad de préstamos puente para el periodo de construcción. Para los socios de la misma supone unos desembolsos mayores y un

²³⁷ *Ibid.*, p. 356.

mayor riesgo, pudiendo tener la cooperativa excedentes de tesorería remunerados a más bajo coste lo que dichos recursos cuestan a los socios. La posible ventaja para el socio es la formalización del préstamo según sus circunstancias y posibilidades.

2.3.6.5.1.5 Los préstamos complementarios en función del ahorro-vivienda.

Otra posible financiación adicional es el préstamo en función del ahorro-vivienda, cuyas características dependen de la legislación que lo regula²³⁸ y de las establecidas por la entidad financiera correspondiente. La cuantía del préstamo suele ser en función del plazo de amortización, del tipo de interés y de las cuotas. En todo caso, la cuantía máxima es el precio de adquisición de la vivienda menos el préstamo base y el saldo acumulado de la cuenta-vivienda.

2.3.6.5.2 Nuevas modalidades financieras de carácter inmobiliario.

2.3.6.5.2.1 Las opciones inmobiliarias.

Una opción inmobiliaria es un derecho a comprar al promotor de un bien inmueble perfectamente definido, una superficie del mismo -de tipología y calidad

²³⁸ Vid. apartado 2.3.6.4 sobre el sistema ahorro-vivienda.

preestablecidas-, a un precio especificado y durante un tiempo estipulado²³⁹.

2.3.6.5.2.2 La multipropiedad²⁴⁰.

Es un producto inmobiliario por el cual se adquiere el derecho de utilización -o de propiedad, según las modalidades- de una vivienda por un determinado período de tiempo, precisado contractualmente.

Se utilizan indistintamente los términos de multipropiedad y de "time-sharing"²⁴¹ -cuya denominación correcta en castellano es compartimiento de tiempo-, tienen significados conceptuales distintos. La multipropiedad es equivalente a un derecho de copropiedad, y cabe en nuestro ordenamiento jurídico, a diferencia de la propiedad a tiempo parcial.

La multipropiedad en sentido estricto corresponde a la modalidad en que se reparte la propiedad de una vivienda en partes alícuotas equivalentes a un período de tiempo -una

239 A. SERRET: "Opciones inmobiliarias. Definición, instrumentación y rentabilidad", *Revista Española de Financiación a la Vivienda*, N. 12, Primavera 1990, pp. 51 y ss.

240 Vid. J. ROBREDO, "opus cit."; y A. SANCHEZ-BELLA CARSWELL: "Consideraciones sobre el potencial del "time-sharing" en España", en VARIOS AUTORES: *Curso de financiación inmobiliaria*, Servicio de Publicaciones del Colegio Oficial de Arquitectos de Madrid, Comisión de Vivienda, Madrid, 1990, pp. 73-86.

241 De hecho, se utilizan varios términos anglosajones: "multi-ownership" cuya traducción literal es multipropiedad, y "holiday ownership" o propiedad de vacaciones.

semana por ejemplo-, de manera que cada comprador puede adquirir una o más partes. También se pueden atribuir otro tipo de derechos reales: el usufructo o el derecho de habitación, pero análogamente circunscrito a un período de tiempo; o bien a derechos personales sin atribuir ningún tipo de derecho real.

2.3.6.5.2.3 El crédito diferido²⁴².

Es un producto de reciente aplicación en España, con el que puede financiar la compra o la construcción de un inmueble, y en el que intervienen tres partes: una entidad bancaria, una sociedad de financiación y el cliente.

La entidad bancaria concede un préstamo reembolsable de una sola vez, en una fecha pactada, por lo que se le abonan los intereses correspondientes a la totalidad del crédito, todo ello a través de la sociedad financiera. Simultáneamente el cliente entrega a la sociedad de financiación cuotas mensuales suficientes para cubrir los intereses del préstamo bancarios y además constituir un fondo destinado a la amortización del préstamo. La sociedad cancela el crédito a su vencimiento y concede uno nuevo al cliente, que lo podrá amortizar en otro nuevo período, sin intereses. Suele ir acompañado de un seguro de vida que garantiza la devolución.

242 L. MONTERO RUMBAO, "opus cit."

Se trata de un préstamo en el que acumulación de intereses en los primeros años puede representar ventajas fiscales. Es una fórmula que se puede ajustar a los condicionamientos financieros de los socios de las cooperativas de viviendas.

2.3.6.5.2.4 La hipoteca de inversión²⁴³.

Es un sistema de amortización practicado frecuentemente en el Reino Unido por motivos fiscales e introducido en España en 1987, aunque todavía es poco usual.

Consiste en la amortización de un préstamo hipotecario- durante la vida del préstamo no se amortiza principal, pagando sólo los intereses- mediante la constitución de un fondo. que lo puede constituir el deudor por cuenta propia, pero lo usual es documentarlo a través de un contrato de seguro mixto o de seguro de pensiones, y con la inclusión de un seguro de fallecimiento, por importe igual al préstamo.

La constitución del capital con amortización americana puede ser facultativa: el deudor es libre de constituirlo o no, o de hacerlo parcialmente o no; pero la verdadera amortización americana es cuando el acreedor obliga a constituir regularmente el fondo en poder de un tercero. Los capitales desembolsados por el deudor quedan aplazados a

²⁴³ Equivalente al término anglosajón "endowment", aunque algunos españoles también emplean este término. Ibid.; J. ROBREDO, "opus cit."; y S. del VALLE: "El «endowment»", Revista Española de Financiación a la Vivienda, Otoño 1990, pp. 59-64.

favor del acreedor. También se puede pactar que el deudor pague las cuotas de constitución al mismo acreedor, pese a lo cual éste no lo considera como extinción periódica de la deuda, sino que la mantiene como una cuenta separada sobre la cual calcula, a favor del deudor, un interés a otro tanto, normalmente inferior, garantizado o probable; en este caso se habla de amortización a dos tantos e incluso a tres tantos, si se incluye en probable, en cuanto que esta vez los actos son establecidos contractualmente por las partes.

El objetivo de este producto financiero es fundamentalmente mejorar la optimización fiscal de la amortización de un préstamo hipotecario con base a la legislación vigente²⁴⁴.

2.3.6.5.2.5 Las obligaciones hipotecarias de complejos residenciales.

Surgen como una modalidad de obligaciones hipotecarias destinada a facilitar la financiación a los promotores de residencias para la tercera edad.

El promotor y futuro propietario y administrador solicita un crédito a una entidad financiera. Este crédito se formaliza en una escritura de hipoteca en la que se acuerda la emisión de obligaciones hipotecarias, las cuales son suscritas, en un principio y mayoritariamente, por una entidad de financiación. Posteriormente estas obligaciones

244 S. del VALLE, "opus cit.", p. 63.

se colocan en el mercado, otorgando a sus propietarios un derecho de uso y disfrute del complejo residencial²⁴⁵.

De todos modos pueden incluir también a las obligaciones clásicas que se colocan en los mercados de capitales.

2.3.6.5.2.6 La vivienda-pensión²⁴⁶.

Esta fórmula posibilita una renta vitalicia a cambio de la entrega en propiedad de la vivienda a la compañía aseguradora o a la entidad financiera de que se trate, pero con un derecho de uso de ella hasta el fallecimiento del propietario inicial. La cuantía de la renta depende del valor de la vivienda y de la esperanza de vida de los propietarios.

Reúne tres operaciones como son la compraventa de la vivienda, la creación de una pensión vitalicia y la constitución de un derecho de residencia.

2.3.6.5.2.7 La hipoteca-pensión, la hipoteca inversa o la contra-hipoteca²⁴⁷.

Según esta modalidad, variante de la anterior, el propietario de una vivienda la entrega como garantía de una renta vitalicia mensual, que puede ser fija o revalorizable,

²⁴⁵ J. ROBREDO, "opus cit."

²⁴⁶ L. MONTERO RUMBAO, "opus cit."; y J. ROBREDO, "opus cit."

²⁴⁷ Ibid.

pero sigue siendo propietario de la misma. Al fallecimiento, la entidad financiera adquiere la propiedad a no ser que los herederos cancelen la hipoteca.

2.3.7. Planificación financiera. Programa financiero de las cooperativas de viviendas²⁴⁸.

La planificación es una función de la dirección que consiste en el de políticas y estrategias que permitan la consecución de objetivos, teniendo en cuenta las limitaciones definidas por el diagnóstico temporal de esas políticas con el fin de poder controlar las posibles desviaciones que se puedan producir entre los resultados y los objetivos.

Cabe diferenciar, según el horizonte temporal, entre planificación a corto y a largo plazo. La planificación financiera, como subproceso del proceso general de planificación, se plantea objetivos tácticos ligados al corto plazo y objetivos estratégicos, más genericos, a largo plazo, sin perjuicio de la vinculación evidente entre unos y

248 A parte de la bibliografía específica en la materia, sobre la planificación financiera en sociedades cooperativas ver FUNDACION PARA EL DESARROLLO DEL COOPERATIVISMO Y LA ECONOMIA SOCIAL (FUNDESCOOP): El diseño de programas financieros para cooperativas de trabajadores y empresas de economía social, FUNDESCOOP, Madrid, 1988; M.T. IRURETAGOYENA: "Un modelo de planificación financiera para la empresa cooperativa", Gestión Científica, Vol. 1, N. 1, 4º trimestre 1983; P., MEVELLEC: Gestion financière dans les organisations coopératives, Gaëtan Morin, Quebec, 1985; y E.H., THOMAS: "Les problèmes financiers et comptables", Gestion des coopératives, Les Editions d'organisations, Paris, 1958.

otros, ya que los primeros deben contribuir al logro de los segundos.

2.3.7.1. La planificación financiera a largo plazo.

La planificación financiera a largo plazo de cualquier empresa está condicionada por los objetivos generales que con carácter estratégico se plantee conseguir. Con el fin de conseguirlos, la función financiera empresarial debe establecer los objetivos parciales precisos para contribuir a su consecución, siempre teniendo presente su ámbito de actuación.

La preocupación central a largo plazo se ha de centrar en la consolidación de una estructura financiera tal que se concrete selección de las fuentes financieras con menor coste, con mayor apalancamiento y que provoque el menor riesgo; y también el acometer las inversiones más rentables, que más apalanquen y que provoquen los menores riesgos operativos. . Aspectos a tener en cuenta son: el acceso a las futuras necesidades de recursos; la previsión de la estructura financiera futura; etc. Al fin el "plan financiero a largo plazo es el documento en el que se resume de una manera formal la estrategia global de la empresa"²⁴⁹.

²⁴⁹ A.S. SUAREZ SUAREZ: Decisiones óptimas..., "opus cit.", p. 612.

Para el Profesor CUERVO²⁵⁰, la moderna planificación financiera persigue la búsqueda de equilibrios financieros, teniendo en cuenta determinadas relaciones en la estructura de capital, y tomando preferentemente como base los datos históricos. Se trata de conectar la planificación financiera con el resto de la actividad de la empresa, o el enfoque financiero de la planificación de la empresa; frente a la planificación financiera clásica, que se desarrolla con datos que se suponen ciertos, y de forma independiente del resto de la empresa.

2.3.7.2. La planificación financiera a corto plazo.

Los objetivos de la planificación a corto plazo están centrados en la liquidez, la solvencia a corto plazo y en las decisiones de inversión y financiación relativas al ciclo de explotación.

Hay que tener en cuenta que la construcción de viviendas tiene un periodo de maduración largo, y que su misma naturaleza determina el rápido paso de una situación de "superávits" de tesorería a una situación de "déficits", una vez que la fase de construcción se ha iniciado y se comienzan a consumir recursos con más velocidad que la de los socios para hacer nuevas aportaciones.

250 A. CUERVO GARCIA: Planificación financiera, UNED, Madrid, 1984.

La solvencia a corto plazo depende de los flujos de tesorería. El presupuesto de tesorería o plan financiero a corto plazo es el documento en el que se contienen las predicciones de cobros y pagos de la empresa para varios periodos de tiempo -meses, trimestres, etc.-, con un horizonte temporal que generalmente no es superior al año, así como los recursos financieros previstos para hacer frente a los desfases temporales de tesorería²⁵¹.

El primer paso de todo plan financiero consiste en la predicción de las ventas. En el caso de las cooperativas de viviendas hay que estimar las perspectivas de venta de los locales comerciales, plazas de garaje, trasteros, etc.; o en caso de alquiler, las cuotas correspondientes. También es necesario prever el financiamiento de la construcción de estos elementos por parte de los socios o mediante la financiación proveniente de otros acreedores financieros y cuáles.

Por lo que se refiere a las futuras viviendas de los socios, es necesario confeccionar el presupuesto total real. Para ello es necesario conocer el programa de la producción: el valor de los terrenos, la forma de pago, el presupuesto de ejecución material de las obras -unidades de obra-, las revisiones de los precios oficiales o pactadas y la forma de pago, y además poseer información exhaustiva sobre los demás gastos generales, en especial lo referente a sus

²⁵¹ A.S. SUAREZ SUAREZ: Decisiones óptimas..., "opus cit.", p. 638.

vencimientos -presupuesto de gastos generales y administrativos- gastos tales como honorarios profesionales y de estudios técnicos, primas de seguros, gastos fiscales de escrituración, tasas, licencias, gastos comerciales, gastos financieros, tales como los de formalización de préstamos, gastos de gestión, etc.

Por otro lado es preciso hacer la programación del calendario de aportaciones dinerarias de los socios: la cuantía de las cantidades a desembolsar y su periodicidad. La tendencia debe ser la de adecuar, en la mayor medida posible, las entregas parciales a las inversiones reales, no ya de la sociedad cooperativa, sino de la promoción de la que forma parte la vivienda de cada socio. Sin embargo esto no es siempre posible, pues hay que tener en cuenta otras variables, en especial y de modo significativo, la capacidad de desembolso, de ahorro periódico de los socios, y los factores que la condicionan.

Considerar, cuando es el caso, que el préstamo hipotecario suele cubrir el 80 por ciento del valor de tasación (sic) de la vivienda, debiendo aportar los socios el resto.

Entre los factores que han de tenerse en cuenta respecto a la capacidad financiera de los socios se deben considerar: la relación con la vivienda que habita -así como las obligaciones de pago que representa-, el nivel de

ingresos, el ahorro previo de que disponen, el número de miembros de la unidad familiar, etc.

Aunque es conveniente adoptar formas de pago homogéneas para todos los socios, suele resultar beneficioso establecer fórmulas flexibles de adaptación a las necesidades de cada uno. En esta línea, generalmente se suele establecer un desembolso inicial, a modo de entrada, y unos pagos periódicos, cuya cuantía depende de la capacidad de ahorro de los socios.

En todo caso, siempre que sea posible, es positivo para la promoción disponer de recursos anticipadamente al ritmo de ejecución de las obras -si los socios pueden permitirlo-, ya que se aumenta la solvencia y se disminuyen las necesidades de crédito. En este sentido así se puede arbitrar el establecer una especie de cuenta corriente -que puede tener la forma de cuenta ahorro-vivienda- con los socios, de modo que los saldos acreedores o deudores en relación con los desembolsos devenguen intereses en favor y en contra de éstos.

Una vez establecido el calendario de aportaciones dinerarias de los socios, se efectuará la programación financiera adecuada, es decir, la determinación de los créditos necesarios para completar la financiación.

2.4 Contabilidad de las sociedades cooperativas de viviendas¹.

Del mismo modo que se promulgan adaptaciones del Plan General de Cooperativas a los diferentes tipos de empresas, para recoger de un modo más preciso las peculiaridades, aspectos significativos y también los diferenciales -a fin de que la Contabilidad sirva mejor a sus objetivos: recoger adecuadamente los hechos económicos que se producen y ofrecer una imagen fiel de los mismos y del patrimonio de cada empresa-, de ese mismo modo parece conveniente adaptar el Plan General de Contabilidad a:

- Por un lado, los hechos económicos que se desarrollan en el sector inmobiliario, de por sí muy diferenciado².

1 Hay que tener en cuenta que el socio cooperativista no tiene porqué disponer de conocimientos económico-financieros, por lo que la contabilidad debe ser capaz de ofrecer la información económico-financiera de forma sencilla. Se han publicado algunos manuales que pretenden tratar la Contabilidad de las cooperativas. Pero lo cierto es que prácticamente reproducen el Plan General de Contabilidad con escasas adaptaciones al objeto de estudio al que anuncian que se dirigen. Uno de los trabajos que se aproxima testimonialmente es C. GARCIA-GUTIERREZ FERNANDEZ: "Estudio del régimen económico...", "opus cit." Sin embargo, aquí nos vamos a basar en las propuestas de adaptación de la FEDERACIO DE COOPERATIVES D'HABITATGES DE CATALUNYA: Manual per a les cooperatives d'habitatges, Federació de Cooperatives d'Habitatges de Catalunya, Barcelona, 1987; y CENTRO DE EDUCACION COOPERATIVA LUIS CUNAT RODRIGUEZ: Curso de especialización de directores/gerentes de cooperativas de viviendas, Centro de Educación Cooperativa Luis Cúñat Rodríguez, Madrid, 1991.

2 ESPAÑA: ORDEN del Ministerio de Hacienda, de 1 de julio de 1980 por la que se aprueban las normas de adaptación del Plan General de Contabilidad a las Empresas Inmobiliarias, B.O.E., N. 193, de 12 de agosto, pp. 18148-18180.

- Por otro lado, las peculiaridades de la sociedad cooperativa³.
- Y finalmente, como síntesis, a las cooperativas que desempeñan su actividad en este sector.

El objeto del presente epígrafe es tratar de ofrecer una propuesta de adaptación del Plan General de Contabilidad vigente a las cooperativas de viviendas.

Como consecuencia de la nueva normativa en materia de sociedades⁴, se produce la revisión del Plan General de Contabilidad de 1973⁵, que normaliza el sistema de cuentas a llevar por todas las empresas, cualquiera que sea su forma jurídica, así como determinados principios de contabilidad. Dicho plan se aprueba por Real Decreto 1643/1990, de 20 de

3 Vid. V. CABALLER: *Gestión y contabilidad de cooperativas agrarias*, Ediciones Mundi-Prensa, Madrid, 1986; R. CUJES: *Social Reporting Auditing for Cooperatives*, Cooperative Resources, Truro, 1986; EDEC: *Contabilidad para cooperativas: un instrumento de gestión*, INFOC, Ministerio de Trabajo, Madrid, 1980; F. GARCIA NIETO SERRANO: "Contabilidad y censura de cuentas en las cooperativas", *Revista de Estudios Cooperativos*, N. 10, enero-abril 1966, pp. 35-44; C. GARCIA-GUTIERREZ FERNANDEZ y G. LEJARRIAGA PEREZ DE LAS VACAS: "El Nuevo Plan General de Contabilidad y las Sociedades Anónimas Laborales", *Revista de Estudios Cooperativos*, sp.; V. GOMEZ SANCHEZ: *Contabilidad de las cooperativas*, Ministerio de Trabajo, Madrid, 1984; R. LOUIS: *Les coopérateurs et leur comptabilité coopérative*, Bureau International du Travail, Genève, 1977; P. RIVERO TORRE: "Las cooperativas y el Plan General de Contabilidad", *Revista de Estudios Cooperativos*, N. 10, enero-abril, 1966, pp. 35-44; SOTO CARNIAGO, J.J.: *Sociedades cooperativas, Plan de Cuentas*, Universidad de Extremadura, Cáceres, 1984; y E.H. THOMAS, "opus cit."

4 ESPAÑA: LEY 19/1989..., "opus cit."

5 ESPAÑA: DECRETO 530/1973, de 22 de febrero, por el que se aprueba el Plan General de Contabilidad, B.O.E., Ns. 79 y 80, de 2 y 3 de abril, pp. 6459-6480 y 6551-6571.

diciembre⁶, siendo obligatorio para los ejercicios iniciados en 1991, aunque los aspectos relativos a numeración y denominación de cuentas no tienen carácter vinculante. Es un plan que abre la posibilidad de incorporación de conceptos no incluidos en la propia redacción del plan, así como la inclusión de adaptaciones sectoriales.

Se determina la aplicación de las adaptaciones sectoriales del antiguo Plan General de Contabilidad, con carácter transitorio, y en la medida en que dichas adaptaciones no se opongan a lo establecido en la LEY 19/1989 de reforma parcial y adaptación de la legislación mercantil a las Directivas de la Comunidad Económica Europea en materia de sociedades, y al vigente Plan General de Contabilidad.

2.4.1 Propuesta de Plan Contable adaptado a las Cooperativas de Viviendas⁷.

2.4.1.1 El balance.

Dentro del grupo 1 sobre Financiación Básica, el subgrupo 10 recoge el concepto de capital social. El capital social de las cooperativas de viviendas no constituye "financiación básica"; además, como ya se ha dicho, no forma

6 ESPAÑA: REAL DECRETO 1643/1990, de 20 de diciembre, por el que se aprueba el Plan General de Contabilidad, B.O.E., N. 310, de 27 de diciembre de 1990, pp. 38531-38616.

7 La expresión completa figura al final de este apartado como anexo. En estas páginas se hacen algunos comentarios sin carácter exhaustivo.

parte de los recursos propios de la sociedad, integrantes de su patrimonio neto, sino que es un pasivo exigible. Sin embargo, se ha optado por incluir la cuenta de capital social en este subgrupo, siguiendo la mayoría de las propuestas de planes para cooperativas.

Dentro de la cuenta de Capital social se puede diferenciar: la cuantía pendiente de devolver por bajas de los socios, las aportaciones obligatorias de las voluntarias, -ambas de socios y asociados-, etc.

Por otro lado, en lo que se refiere a las reservas conviene especificar el origen -interno y externo- de las dotaciones al Fondo de Reseva Obligatorio, al Voluntario y al Fondo de Educación y Promoción.

Las aportaciones de los socios para financiar la vivienda se hacen efectivas para atender los gastos generales de la cooperativa: los gastos de conservación y mantenimiento, las amortizaciones y los intereses de los préstamos solicitados. Sus importes se fijan anualmente según el presupuesto elaborado y aprobado por la Asamblea General. En caso de que al cerrar el ejercicio se produjese un "superavit", este se contabilizará como primera partida de ingresos del nuevo presupuesto; pero si el resultado fuese negativo se contabilizará como primera partida de gastos del nuevo presupuesto⁸.

⁸ MAGRIÑA BLASI: "Aportacion ..", "opus cit."

En el inmovilizado, no se incluyen las viviendas con destino a la propiedad individual de los socios -pues son existencias-, sino el inmovilizado para uso propio y también el destinado a ser arrendado.

El solar y las viviendas en construcción constituyen las existencias de la cooperativa de viviendas; permanecen vinculadas a la sociedad hasta que se produce la escritura de adjudicación de las viviendas, sin que se utilicen para desarrollar la actividad productiva de la empresa. La contabilización que se va a utilizar, acorde con el tratamiento de la cooperativa de viviendas como empresa inmobiliaria, sería la siguiente: los gastos se contabilizan como compras, y posteriormente, antes de regularizar, se transfieren a las cuentas de "Obras en curso" que aparecen en el grupo de "Existencias" del Plan Sectorial para empresas inmobiliarias. Se distinguen los distintos componentes en subcuentas tales como "certificaciones de obra", "honorarios profesionales", "gastos de operación y personal", "gastos financieros", etc.

Se carga la cuenta correspondiente por el importe total del gasto, con abono a "Contratistas, retenciones por garantía" (404), "Contratistas por certificaciones", por el resto de la certificación (405), o "Efectos comerciales a pagar, de contratistas" (402.1) si se acepta un efecto para el pago, o a "Tesorería" (grupo 57) por el resto.

9 P. MORON BECQUER: Las cooperativas de vivienda..., "opus cit.", p. 531.

Las cuentas mencionadas del grupo 34 "Obras en curso", una vez acabada la construcción, y obtenidos los costes definitivos, se abonarán con cargo a "Edificios construidos" por el saldo que presenten, dejándolas saldadas.

En el caso de compra de edificios para rehabilitación, etc., con destino a la adjudicación a los socios, figurarán en la cuenta "Edificios adquiridos", incluyéndose también en el grupo de "Existencias".

Otra particularidad que se plantea es la imputación de intereses durante el período que dura la promoción; así según la Asociación Española de Contabilidad y Administración de Empresas¹⁰ estos gastos financieros son conceptualmente capitalizables hasta el momento en que los activos estén en situación de disponibilidad para su utilización, aunque se refiere al inmovilizado afecto a la actividad empresarial y no destinado a la venta. En el caso concreto de las cooperativas de viviendas, el Profesor MORON¹¹ aboga por la capitalización de los intereses de los recursos ajenos necesarios para financiar la construcción, ya que las viviendas terminadas se valorarán a su precio de coste, del cual forman parte los gastos financieros.

Respecto a los deudores, hay que incluir a los socios de la cooperativa por las aportaciones obligatorias

10 AECA: "Principios contables para el inmovilizado material", Documentos AECA, N. 5, AECA, Madrid, 1981.

11 P. MORON BECQUER: Las cooperativas de vivienda..., "opus cit.", p. 531.

pendientes de pago. Según el criterio del devengo, debe registrarse ese derecho de cobro a la sociedad en el momento en que surge el compromiso del socio.

Dentro de las cuentas financieras, hay que incluir como cuentas no bancarias las cuentas corrientes con los socios, que representan las cantidades entregadas por éstos para hacer frente a la financiación de la vivienda, y que suponen un compromiso de la sociedad con los socios.

2.4.1.2 La cuenta de resultados.

2.4.1.2.1 El resultado contable: resultado después de impuestos.

Como regla general, el resultado del ejercicio económico se obtiene por la confrontación entre los ingresos generados y los gastos necesarios para la obtención de aquellos. Una de las principales novedades que introduce el nuevo Plan Contable es el concepto de resultado contable, en el sentido que tiene, con carácter general, en los países comunitarios: el de Beneficio Después de Impuestos (BDI).

La consideración del impuesto como gasto puede hacerse según dos métodos: a) el del efecto impositivo -que sigue el principio del devengo, independientemente del momento en que se realice el pago-; y b) el de la cuota a pagar -que atiende a criterios de caja-.

2.4.1.2.2 Contabilización separada del Excedente Ordinario con Terceros y del Excedente Extraordinario del Excedente Ordinario con los Socios¹².

Como exigencia de la normativa contable, y fiscal de las cooperativas¹³, se establece la diferenciación del Excedente Ordinario y del Extraordinario; y esto lleva a que como es precisa la contabilización separada del Excedente Ordinario con los Socios y el Ordinario con Terceros¹⁴, sea necesario distinguir los tres tipos de excedentes, por obligación legal contable, cooperativa y fiscal.

Esta diferenciación, aún cuando es compleja en muchas cooperativas, en el caso de las cooperativas que adjudican viviendas en régimen de propiedad individual es sencilla: el Excedente Ordinario con los Socios es el surgido de la actividad de proporcionar vivienda a los socios; el Excedente Ordinario de operaciones con terceros es, fundamentalmente, el surgido de la venta y/o alquiler de locales; y el resto de las operaciones generan el llamado Excedente Extraordinario.

2.4.1.2.3 Ventas e ingresos.

En las cooperativas de viviendas que promocionan viviendas sin retener su propiedad pueden no aparecer ventas de las misas, sino simplemente una adjudicación de las

12 C. GARCIA-GUTIERREZ FERNANDEZ: "Estudio del régimen económico...", "opus cit", p. 15 y ss.

13 ESPAÑA: LEY 20/1990..., "opus cit.", artículo 16.1.

14 ESPAÑA: LEY 3/1987..., "opus cit.", artículo 83.2.

mismas. Y en el caso de que la sociedad mantenga dicha propiedad, las cantidades recibidas como pago por el derecho de uso, administración, etc., sí serían ingresos. Otros ingresos son los procedentes de ventas y arrendamientos de locales comerciales y/o garajes¹⁵.

Otros ingresos extraordinarios posibles, como para cualquier empresa, son las subvenciones de explotación recibidas, los ingresos financieros, etc.

¹⁵ La venta de locales es un resultado con terceros, extraordinario o no. A pesar de ello, el destino del resultado de la enajenación o del arrendamiento se acuerda por la Asamblea General, acuerdo sometido a lo establecido en las normas correspondientes.

PROPUESTA DE PLAN DE CUENTAS DE LAS COOPERATIVAS DE VIVIENDAS¹⁶

GRUPO 1. FINANCIACION BASICA

10 CAPITAL

100 CAPITAL SOCIAL¹⁷

100.0 CAPITAL SOCIAL, APORTACIONES OBLIGATORIAS*

100.1 CAPITAL SOCIAL, APORTACIONES VOLUNTARIAS*

109 CAPITAL SOCIAL A DEVOLVER*

11 RESERVAS

110 FONDO DE RESERVA OBLIGATORIO*

110.0 FONDO DE RESERVA. EXCEDENTES NETOS*

110.1 FONDO DE RESERVA. DEDUCCIONES APORTACIONES OBLIGATORIAS CAPITAL SOCIAL*

110.2 FONDO DE RESERVA. DEDUCCIONES SOBRE APORTACIONES DE LOS SOCIOS PARA FINANCIAR LA VIVIENDA*

110.3 FONDO DE RESERVA. CUOTAS DE INGRESO*

110.4 FONDO DE RESERVA. CUOTAS PERIODICAS*

110.5 FONDO DE RESERVA. OPERACIONES CON TERCEROS*

110.5 FONDO DE RESERVA. OPERACIONES EXTRAORDINARIAS*

111 FONDO DE RESERVA VOLUNTARIO*

112 FONDO DE EDUCACION Y PROMOCION*

112.0 FONDO DE EDUCACION Y PROMOCION. EXCEDENTES NETOS*

112.1 FONDO DE EDUCACION Y PROMOCION. MULTAS Y SANCIONES*

* Cuentas específicas del sector y aquellas otras que se introducen según las normas de adaptación al sector inmobiliario.

16 Elaboración propia con base a: REAL DECRETO 1643/1990, de 20 de diciembre, por el que se aprueba el Plan General de Contabilidad, B.O.E. N. 310, de 27 de diciembre de 1990, pp. 38531-38616; ORDEN del Ministerio de Hacienda, de 1 de julio de 1980 por la que se aprueban las normas de adaptación del Plan General de Contabilidad a las Empresas Inmobiliarias, B.O.E. N. 193, de 12 de agosto, pp. 18148-18180 y FEDERACIO DE COOPERATIVES D'HABITATGES DE CATALUNYA: Manual per a les Cooperatives d'Habitatges, Barcelona, 1987.

17 Recursos ajenos en la cooperativa de viviendas.

- 112.2 FONDO DE EDUCACION Y PROMOCION.
OTRA PROCEDENCIA*
- 12 RESULTADOS PENDIENTES DE APLICACION
 - 120 REMANENTE
 - 121 RESULTADOS NEGATIVOS DE EJERCICIOS ANTERIORES
 - 122 APORTACIONES DE SOCIOS PARA COMPENSACION DE PERDIDAS
 - 123 FONDO REGULADO POR LA ASAMBLEA GENERAL*¹⁸
 - 124 ACTUALIZACION DE APORTACIONES*¹⁹
 - 125 CUENTA ESPECIAL PARA AMORTIZACION DE PERDIDAS*²⁰
 - 125 BENEFICIOS DIFERIDOS*
 - 129 PERDIDAS Y GANANCIAS
- 13 INGRESOS A DISTRIBUIR EN VARIOS EJERCICIOS
 - 130 SUBVENCIONES OFICIALES DE CAPITAL
 - 1300 SUBVENCIONES DEL ESTADO
 - 1301 SUBVENCIONES DE OTRAS ADMINISTRACIONES PUBLICAS
 - 131 SUBVENCIONES DE CAPITAL
- 14 PROVISIONES PARA RIESGOS Y GASTOS
 - 140 PROVISION PARA PENSIONES Y OBLIGACIONES SIMILARES.
 - 141 PROVISION PARA IMPUESTOS
 - 142 PROVISION PARA RESPONSABILIDADES
 - 143 PROVISION PARA REPARACIONES
- 15 EMPRESTITOS Y OTRAS EMISIONES ANALOGAS
 - 150 OBLIGACIONES Y BONOS*
 - 150.0 OBLIGACIONES Y BONOS SIMPLES*
 - 150.1 OBLIGACIONES Y BONOS GARANTIZADOS*
 - 150.2 OBLIGACIONES Y BONOS SUBORDINADOS*
 - 150.3 OBLIGACIONES Y BONOS CUPON CERO*
 - 150.4 OBLIGACIONES Y BONOS CON GARANTIA HIPOTECARIA*
 - 150.40 BONOS HIPOTECARIOS*
 - 150.400 INDICIADOS*
 - 150.401 NO INDICIADOS*
 - 150.402 CON AMORTIZACION PERIODICA*
 - 150.403 INTERES CONSTANTE*
 - 150.404 INTERES VARIABLE*
 - 150.405 SIN PRIMA*
 - 150.406 CON PRIMA*
 - 150.407 EN SERIE*

18 Partida de pasivo exigible.

19 Cuenta de pasivo transitoria, destinada a incrementar las aportaciones obligatorias de los socios y asociados al capital social.

20 Partida transitoria de activo ficticio. Recoge las pérdidas pendientes de amortización ocasionadas por operaciones con terceros no socios y extraordinarias pendientes de imputación.

- 150.408 CUPON CERO*
- 150.5 OBLIGACIONES Y BONOS CON PARTICIPACION EN BENEFICIOS
- 155 DEUDAS REPRESENTADAS EN OTROS VALORES NEGOCIABLES.
- 16 DEUDAS A LARGO PLAZO CON EMPRESAS DEL GRUPO Y ASOCIADAS²¹
 - 160 DEUDAS A LARGO PLAZO CON EMPRESAS DEL GRUPO Y ASOCIADAS
 - 161 DEUDAS A LARGO PLAZO CON ENTIDADES DE CREDITO DEL GRUPO Y ASOCIADAS
 - 162 PROVEEDORES DE INMOVILIZADO A LARGO PLAZO, EMPRESAS DEL GRUPO Y ASOCIADAS
- 17 DEUDAS A LARGO PLAZO POR PRESTAMOS RECIBIDOS Y OTROS CONCEPTOS
 - 170 DEUDAS A LARGO PLAZO CON ENTIDADES DE CREDITO.
 - 170.0 PRESTAMOS A LARGO PLAZO DE ENTIDADES DE CREDITO
 - 170.00 PRESTAMO COMPLEMENTARIO TEMPORAL*
 - 170.01 PRESTAMOS CON GARANTIA PIGNORATICA*
 - 170.9 OTRAS DEUDAS A LARGO PLAZO CON ENTIDADES DE CREDITO
 - 171 DEUDAS A LARGO PLAZO
 - 171.0 PRESTAMOS VOLUNTARIOS DE LOS SOCIOS*
 - 171.9 OTRAS DEUDAS
 - 172 PRESTAMOS HIPOTECARIOS SUBROGABLES*
 - 172.0 PRESTAMOS CUALIFICADOS VIVIENDAS DE PROTECCION OFICIAL*
 - 172.00 PROMOCION Y CONSTRUCCION*
 - 172.00.0 REGIMEN ESPECIAL*
 - 172.00.1 REGIMEN GENERAL*
 - 172.01 REHABILITACION*
 - 172.01.0 REGIMEN ESPECIAL*
 - 172.01.1 REGIMEN GENERAL*
 - 172.02 ADQUISICION Y URBANIZACION DE SUELO
 - 172.1 PRESTAMOS LIBRES*
 - 172 PRESTAMOS HIPOTECARIOS*
 - 172.0 PRESTAMOS HIPOTECARIOS LOCALES COMERCIALES EN ARRENDAMIENTO*
 - 172.1 PRESTAMOS HIPOTECARIOS LOCALES SOCIALES*
 - 172.2 OTROS PRESTAMOS HIPOTECARIOS*
 - 174 DEUDAS A LARGO PLAZO TRANSFORMABLES EN SUBVENCIONES

21 Una cooperativa puede formar parte de un grupo y estar asociada de diversas formas. Sobre el tema ver lo expuesto en el apartado correspondiente a concentración empresarial.

- 175 PROVEEDORES DE INMOVILIZADO A LARGO PLAZO.
 - 175.0 PROVEEDORES DE TERRENOS*
 - 175.1 PROVEEDORES DE SOLARES*
 - 175.2 PROVEEDORES DE EDIFICIOS*
 - 175.3 PROVEEDORES DE MOBILIARIO*
 - 175.4 OTROS CONCEPTOS
- 176 EFECTOS COMERCIALES A PAGAR A LARGO PLAZO
- 18 FIANZAS Y DEPOSITOS RECIBIDOS A LARGO PLAZO
 - 180 FIANZAS RECIBIDAS A LARGO PLAZO*
 - 180.0 FASE A²*
 - 180.1 FASE B*
 - 181 FIANZAS DE ARRENDATARIOS*
 - 181.0 LOCALES COMERCIALES. FASE A*
 - 181.1 LOCALES COMERCIALES. FASE B*
 - 185 DEPOSITOS RECIBIDOS A LARGO PLAZO
- 19 SITUACIONES TRANSITORIAS DE FINANCIACION
 - 190 SOCIOS, PARTE PENDIENTE DE DESEMBOLSAR DEL CAPITAL*
 - 190.0 POR APORTACIONES OBLIGATORIAS AL CAPITAL SOCIAL*
 - 190.1 POR APORTACIONES VOLUNTARIAS AL CAPITAL SOCIAL*

GRUPO 2. INMOVILIZADO

- 20 GASTOS DE ESTABLECIMIENTO
 - 200 GASTOS DE CONSTITUCION
 - 201 GASTOS DE PRIMER ESTABLECIMIENTO
 - 202 GASTOS DE AMPLIACION DE CAPITAL
- 21 INMOVILIZACIONES INMATERIALES
 - 210 GASTOS DE INVESTIGACION Y DESARROLLO
 - 211 CONCESIONES ADMINISTRATIVAS
 - 211.0 DE LA COMUNIDAD EUROPEA
 - 211.1 DEL ESTADO
 - 211.2 DE LAS COMUNIDADES AUTONOMAS
 - 211.3 DE LOS AYUNTAMIENTOS
 -
 - 212 PROPIEDAD INDUSTRIAL
 - 213 FONDO DE COMERCIO
 - 214 DERECHOS DE TRASPASO
 - 215 APLICACIONES INFORMATICAS
 - 217 DERECHOS SOBRE BIENES EN REGIMEN DE ARRENDAMIENTO FINANCIERO
 - 219 ANTICIPOS PARA INMOVILIZACIONES INMATERIALES

22 Fianza empresa constructora por la realización de las obras.

- 22 INMOVILIZACIONES MATERIALES
 - 220 TERRENOS Y BIENES NATURALES
 - 220.0 TERRENOS
 - 220.1 SOLARES
 - 221 CONSTRUCCIONES O INMUEBLES*
 - 221.0 INMUEBLES PARA USO PROPIO*
 - 221.1 INMUEBLES PARA ARRENDAMIENTO *
 - 222 INSTALACIONES TECNICAS
 - 223 MAQUINARIA
 - 224 UTILLAJE
 - 225 OTRAS INSTALACIONES
 - 226 MOBILIARIO
 - 227 EQUIPOS PARA PROCESOS DE INFORMACION
 - 228 ELEMENTOS DE TRANSPORTE
 - 229 OTRO INMOVILIZADO MATERIAL
- 23 INMOVILIZACIONES MATERIALES EN CURSO*
 - 230 ADAPTACION DE TERRENOS Y BIENES NATURALES*
 - 230.0 ADAPTACION DE TERRENOS*
 - 230.1 ADAPTACION DE SOLARES*
 - 231 CONSTRUCCIONES EN CURSO*
 - 231.0 EN INMUEBLES PARA ARRENDAMIENTO*
 - 231.1 EN INMUEBLES PARA USO PROPIO*
 - 232 INSTALACIONES TECNICAS EN MONTAJE
 - 233 MAQUINARIA EN MONTAJE
 - 237 EQUIPOS PARA PROCESOS DE INFORMACION EN MONTAJE
 - 239 ANTICIPOS PARA INMOVILIZACIONES MATERIALES
- 24 INVERSIONES FINANCIERAS EN EMPRESAS DEL GRUPO Y ASOCIADAS
 - 240 PARTICIPACIONES EN EMPRESAS DEL GRUPO Y ASOCIADAS
 - 241 VALORES DE RENTA FIJA DE EMPRESAS DEL GRUPO Y ASOCIADAS
 - 242 CREDITOS A LARGO PLAZO DE EMPRESAS DEL GRUPO Y ASOCIADAS
 - 243 INTERESES A LARGO PLAZO DE EMPRESAS DEL GRUPO Y ASOCIADAS
- 25 OTRAS INVERSIONES FINANCIERAS PERMANENTES
 - 250 INVERSIONES FINANCIERAS PERMANENTES EN ACCIONES CON COTIZACION OFICIAL
 - 250.1 INVERSIONES FINANCIERAS PERMANENTES EN ACCIONES CON COTIZACION OFICIAL
 - 250.2 OTRAS INVERSIONES FINANCIERAS EN CAPITAL
 - 251 VALORES DE RENTA FIJA
 - 251.0 DEUDA PUBLICA AFECTA AL FONDO DE EDUCACION Y PROMOCION*
 - 252 CREDITOS A LARGO PLAZO

- 253 CREDITOS A LARGO PLAZO POR ENAJENACION DE INMOVILIZADO
- 254 CREDITOS A LARGO PLAZO AL PERSONAL
- 256 INTERESES A LARGO PLAZO DE VALORES DE RENTA FIJA
- 257 INTERESES A LARGO PLAZO DE CREDITOS
- 258 IMPOSICIONES A LARGO PLAZO
- 259 DESEMBOLSOS PENDIENTES SOBRE ACCIONES
- 26 FIANZAS Y DEPOSITOS CONSTITUIDOS A LARGO PLAZO
 - 260 FIANZAS CONSTITUIDAS A LARGO PLAZO
 - 261 DEPOSITOS CONSTITUIDOS A LARGO PLAZO
 - 263 FIANZAS DE ARRENDAMIENTO
- 27 GASTOS A DISTRIBUIR EN VARIOS EJERCICIOS
 - 270 GASTOS DE FORMALIZACION DE DEUDAS
 - 271 GASTOS POR INTERESES DIFERIDOS DE VALORES NEGOCIABLES
 - 272 GASTOS POR INTERESES DIFERIDOS
 - 278 MODIFICACIONES DE LA PARIDAD MONETARIA Y DEL TIPO DE CAMBIO*
- 28 AMORTIZACION ACUMULADA DEL INMOVILIZADO
 - 280 AMORTIZACION ACUMULADA DEL INMOVILIZADO INMATERIAL
 - 281 AMORTIZACION ACUMULADA DEL INMOVILIZADO MATERIAL
 - 281.0 AMORTIZACION ACUMULADA DE INMUEBLES PARA ARRENDAMIENTO*
 - 281.1 AMORTIZACION ACUMULADA DE INMUEBLES PARA USO PROPIO*
 - 281.2 AMORTIZACION ACUMULADA DE MOBILIARIO Y ENSERES
 - 281.3 AMORTIZACION ACUMULADA DE EQUIPOS PARA PROCESOS DE INFORMACION
 - 281.9 AMORTIZACION ACUMULADA DE OTRO INMOVILIZADO MATERIAL
- 29 PROVISIONES DE INMOVILIZADO
 - 290 PROVISION POR DEPRECIACION DEL INMOVILIZADO INMATERIAL
 - 291 PROVISION POR DEPRECIACION DEL INMOVILIZADO MATERIAL
 - 291.0 PROVISION POR DEPRECIACION DE TERRENOS Y SOLARES
 - 292 PROVISION POR DEPRECIACION DE VALORES NEGOCIABLES A LARGO PLAZO DE EMPRESAS DEL GRUPO Y ASOCIADAS
 - 293 PROVISION PARA INSOLVENCIAS DE CREDITOS A LARGO PLAZO A EMPRESAS DEL GRUPO Y ASOCIADAS
 - 296 PROVISION POR DEPRECIACION DE VALORES NEGOCIABLES A LARGO PLAZO
 - 297 PROVISION PARA INSOLVENCIAS DE CREDITOS A LARGO PLAZO

GRUPO 3. EXISTENCIAS

- 30 EDIFICIOS ADQUIRIDOS*
 - 300 EDIFICIOS ADQUIRIDOS*
 - 300.0 VIVIENDAS*
 - 300.00 FASE A
 - 300.01 FASE B
 - 300.1 UNIFAMILIARES*
 - 300.2 COMERCIALES*
 - 300.3 INDUSTRIALES*
 - 300.4 APARCAMIENTOS*
 - 300.5 RECREATIVOS Y CULTURALES*
 - 300.6 VIVIENDAS DE PROTECCION OFICIAL*
 - 300.9 DIVERSOS
- 31 EDIFICIOS CONSTRUIDOS*
 - 310 EDIFICIOS CONTRUIDOS*
- 32 OTROS APROVISIONAMIENTOS
 - 320 ELEMENTOS Y CONJUNTOS INCORPORABLES
 - 321 COMBUSTIBLES
 - 322 REPUESTOS
 - 325 MATERIALES DIVERSOS
 - 326 EMBALAJES
 - 327 ENVASES
 - 328 MATERIAL DE OFICINA
- 33 SUBPRODUCTOS Y RESIDUOS
- 34 OBRAS EN CURSO*
 - 340 OBRAS EN CURSO, HONORARIOS PROFESIONALES*
 - 340.0 FASE A
 - 340.1 FASE B
 - 341 OBRAS EN CURSO, IMPUESTOS Y TASAS*
 - 342 OBRAS EN CURSO, CERTIFICACIONES DE OBRA*
 - 343 GASTOS DE OPERACION Y PERSONAL ACUMULADOS*
 - 344 GASTOS FINANCIEROS ACUMULADOS*
 - 345 TRABAJOS Y SUMINISTROS EXTERIORES ACUMULADOS
 - 346 GASTOS DIVERSOS ACUMULADOS*
 - 347 INGRESOS FINANCIEROS Y OTROS ACUMULADOS
- 35 TERRENOS Y SOLARES*
 - 350 TERRENOS*
 - 351 SOLARES*
- 39 PROVISIONES POR DEPRECIACION DE EXISTENCIAS
 - 390 DE EDIFICIOS ADQUIRIDOS*
 - 391 DE EDIFICIOS CONSTRUIDOS*
 - 394 DE PROMOCIONES EN CURSO*
 - 396 DE ELEMENTOS Y CONJUNTOS INCORPORABLES
 - 397 DE MATERIALES PARA CONSUMO Y REPOSICION

GRUPO 4. ACREEDORES Y DEUDORES POR OPERACIONES DE TRAFICO

- 40 PROVEEDORES
 - 400 PROVEEDORES
 - 400.0 POR CONSTRUCCION*
 - 400.1 IMPRENTA
 - 400.2 MOBILIARIO
 - 400.3 MATERIAL DE OFICINA
 - 401 PROVEEDORES, FACTURAS PENDIENTES DE RECIBIR O FORMALIZAR
 - 401.0 DE PROVEEDORES NO RELACIONADOS CON LAS OBRAS
 - 401.1 DE CONTRATISTAS. FASE A*
 - 401.2 DE CONTRATISTAS. FASE B*
 - 402 PROVEEDORES, EFECTOS COMERCIALES A PAGAR
 - 402.0 DE PROVEEDORES NO RELACIONADOS CON LAS OBRAS
 - 402.1 DE CONTRATISTAS. FASE A*
 - 402.2 DE CONTRATISTAS. FASE B*
 - 403 PROVEEDORES, EMPRESAS DEL GRUPO Y ASOCIADAS
 - 404 CONTRATISTAS, RETENCIONES POR GARANTIA*
 - 404.0 FASE A
 - 404.1 FASE B
 - 405 CONTRATISTAS POR CERTIFICACIONES*
 - 405.0 FASE A
 - 405.1 FASE B
 - 406 EMPRESAS DEL GRUPO, CUENTA DE CONTRATISTAS*
- 41 ACREEDORES VARIOS
- 410 ACREEDORES POR PRESTACIONES DE SERVICIOS
- 42 SOCIOS*²⁴
 - 420 SOCIOS*
 - 420.0 ADJUDICATARIOS DE VIVIENDAS. FASE A (PENDIENTES DE PAGO)*
 - 420.1 ADJUDICATARIOS DE VIVIENDAS. FASE B (PENDIENTES DE PAGO)*
 - 421 SOCIOS, EFECTOS COMERCIALES A COBRAR*
 - 421.0 EFECTOS EN CARTERA
 - 421.00 SOCIOS ADJUDICATARIOS DE VIVIENDAS. FASE A*
 - 421.01 SOCIOS ADJUDICATARIOS DE VIVIENDAS. FASE B*
 - 421.1 EFECTOS DESCONTADOS
 - 421.2 EFECTOS EN GESTION DE COBRO
 - 421.3 EFECTOS IMPAGADOS
 - 422 SOCIOS, EFECTOS COMERCIALES IMPAGADOS*
 - 422.0 SOCIOS ADJUDICATARIOS DE VIVIENDAS. FASE A*
 - 422.1 SOCIOS ADJUDICATARIOS DE VIVIENDAS. FASE B*

²⁴ Aportaciones pendientes de pago de los socios.

- 427 ANTICIPOS DE SOCIOS, CLIENTES*
- 43 OPERACIONES CON TERCEROS*
- 430 OPERACIONES CON TERCEROS*
 - 430.1 EFECTOS COMERCIALES A COBRAR
- 437 ANTICIPOS DE TERCEROS*
 - 437.0 ADJUDICATARIOS LOCALES FASE A*
 - 437.1 ADJUDICATARIOS LOCALES FASE B*
- 44 DEUDORES VARIOS
 - 440 DEUDORES
 - 441 DEUDORES, EFECTOS COMERCIALES A COBRAR
 - 445 DEUDORES DUDOSO COBRO
 - 449 DEUDORES POR OPERACIONES EN COMUN
- 46 PERSONAL
 - 460 ANTICIPOS DE REMUNERACIONES
 - 464 ENTREGAS PARA GASTOS A JUSTIFICAR *
 - 465 REMUNERACIONES PENDIENTES DE PAGO
- 47 ADMINISTRACIONES PUBLICAS
 - 470 HACIENDA PUBLICA, DEUDOR POR DIVERSOS CONCEPTOS
 - 470.0 HACIENDA PUBLICA DEUDOR POR I.V.A.
 - 470.8 HACIENDA PUBLICA DEUDOR POR SUBVENCIONES CONCEDIDAS
 - 470.9 HACIENDA PUBLICA DEUDOR POR DEVOLUCION DE IMPUESTOS
 - 471 ORGANISMOS SEGURIDAD SOCIAL DEUDORES
 - 472 HACIENDA PUBLICA, I.V.A. SOPORTADO
 - 473 HACIENDA PUBLICA, RETENCIONES Y PAGOS A CUENTA
 - 474 IMPUESTO SOBRE BENEFICIOS ANTICIPADOS Y COMPENSACION DE PERDIDAS
 - 474.0 IMPUESTOS SOBRE BENEFICIOS ANTICIPADOS
 - 474.5 CREDITO POR PERDIDAS A COMPENSAR DEL EJERCICIO
 - 475 HACIENDA PUBLICA ACREEDOR POR CONCEPTOS FISCALES
 - 475.0 HACIENDA PUBLICA, ACREEDOR POR I.V.A.
 - 475.1 HACIENDA PUBLICA, ACREEDOR POR RETENCIONES PRACTICADAS
 - 475.2 HACIENDA PUBLICA, ACREEDOR POR IMPUESTO SOBRE SOCIEDADES
 - 475.8 HACIENDA PUBLICA, ACREEDOR POR SUBVENCIONES A REINTEGRAR
 - 476 ORGANISMOS DE LA SEGURIDAD SOCIAL ACREEDORES
 - 477 HACIENDA PUBLICA, I.V.A. REPERCUTIDO
 - 479 IMPUESTO SOBRE BENEFICIOS DIFERIDO
- 48 AJUSTES POR PERIODIFICACION
 - 480 GASTOS ANTICIPADOS
 - 481 INGRESOS ANTICIPADOS
- 49 PROVISIONES POR OPERACIONES DE TRAFICO
 - 490 PARA INSOLVENCIAS DE TRAFICO
 - 491 PARA RESPONSABILIDADES

496 PARA TERMINACION DE OBRAS*

GRUPO 5. CUENTAS FINANCIERAS

- 50 EMPRESTITOS Y OTRAS EMISIONES ANALOGAS A CORTO PLAZO
 - 500 OBLIGACIONES Y BONOS SIMPLES
- 51 DEUDAS A CORTO PLAZO CON EMPRESAS DEL GRUPO Y ASOCIADAS
 - 510 DEUDAS A CORTO PLAZO CON EMPRESAS DEL GRUPO Y ASOCIADAS
 - 511 DEUDAS A CORTO PLAZO CON ENTIDADES DE CREDITO DEL GRUPO Y ASOCIADAS
 - 512 PROVEEDORES DE INMOVILIZADO A CORTO PLAZO, EMPRESAS DEL GRUPO Y ASOCIADAS
 - 513 INTERESES A CORTO PLAZO CON EMPRESAS DEL GRUPO Y ASOCIADAS
- 52 DEUDAS A CORTO PLAZO POR PRESTAMOS RECIBIDOS Y OTROS CONCEPTOS
 - 520 DEUDAS A CORTO PLAZO CON ENTIDADES DE CREDITO
 - 520.0 PRESTAMOS A CORTO PLAZO DE ENTIDADES DE CREDITO
 - 520.00 PARA FINANCIAR LA FASE A*
 - 520.01 PARA FINANCIAR LA FASE B*
 - 520.05 PARA FINANCIAR LOS LOCALES COMERCIALES*
 - 520.06 PARA FINANCIAR LOS LOCALES SOCIALES*
 - 520.09 PARA FINANCIAR OTROS CONCEPTOS*
 - 520.1 DEUDAS A CORTO PLAZO POR CREDITO DISPUESTO
 - 520.2 DEUDAS POR EFECTOS DESCONTADOS
 - 521 DEUDAS A CORTO PLAZO
 - 523 PROVEEDORES DE INMOVILIZADO A CORTO PLAZO
 - 524 EFECTOS COMERCIALES A PAGAR A CORTO PLAZO
 - 525 RETORNOS PENDIENTES DE PAGO*
 - 526 INTERESES A CORTO PLAZO DE DEUDAS CON ENTIDADES DE CREDITO
 - 527 INTERESES A CORTO PLAZO DE DEUDAS
- 53 INVERSIONES FINANCIERAS A CORTO PLAZO EN EMPRESAS DEL GRUPO Y ASOCIADAS
- 54 OTRAS INVERSIONES FINANCIERAS TEMPORALES
 - 540 INVERSIONES FINANCIERAS TEMPORALES EN CAPITAL
 - 541 VALORES DE RENTA FIJA A CORTO PLAZO
 - 542 CREDITOS A CORTO PLAZO
 - 543 CREDITOS A CORTO PLAZO POR ENAJENACION DE INMOVILIZADO
 - 544 CREDITOS A CORTO PLAZO AL PERSONAL
 - 545 DIVIDENDO A COBRAR

- 546 INTERESES A CORTO PLAZO DE VALORES DE RENTA FIJA
- 447 INTERESES A CORTO PLAZO DE CREDITOS
- 548 IMPOSICIONES A CORTO PLAZO
- 549 DESEMBOLSOS EXIGIDOS SOBRE ACCIONES
- 55 OTRAS CUENTAS NO BANCARIAS
 - 550 APORTACIONES DE LOS SOCIOS DESTINADAS A FINANCIAR LAS VIVIENDAS *²⁵
 - 550.0 APORTACIONES DE LOS SOCIOS. TERRENOS Y SOLARES*
 - FASE A
 - FASE B
 - 550.1 APORTACIONES DE LOS SOCIOS. CONSTRUCCION*
 - 550.2 APORTACIONES DE LOS SOCIOS. VOLUNTARIAS*
 - 551 CUENTA CORRIENTE CON EMPRESAS DEL GRUPO O ASOCIADAS
 - 552 CUENTA CORRIENTE CON SOCIOS
 - 553 CUENTA CORRIENTE CON ADMINISTRADORES
 - 555 PARTIDAS PENDIENTES DE APLICACION
 - 556 DESEMBOLSOS EXIGIDOS SOBRE ACCIONES
 - 559 DIFERENCIAS DE VALORACION EN MONEDA EXTRANJERA
- 56 FIANZAS Y DEPOSITOS CONSTITUIDOS
 - 560 FIANZAS RECIBIDAS A CORTO PLAZO*
 - 560.0 POR OBLIGACIONES DERIVADAS DE LA FASE A*
 - 560.1 POR OBLIGACIONES DERIVADAS DE LA FASE B*
 - 561 DEPOSITOS RECIBIDOS A CORTO PLAZO
 - 565 FIANZAS CONSTITUIDAS A CORTO PLAZO
 - 566 DEPOSITOS CONSTITUIDOS A CORTO PLAZO
- 57 TESORERIA
 - 570 CAJA, PESETAS
 - 571 CAJA, MONEDA EXTRANJERA
 - 572 BANCOS E INSTITUCIONES DE CREDITO C/C VISTA, PTAS
 - 573 BANCOS E INSTITUCIONES DE CREDITO C/C VISTA, MONEDA EXTRANJERA
 - 574 BANCOS E INSTITUCIONES DE CREDITO CUENTAS DE AHORRO, PTAS.
 - 575 BANCOS E INSTITUCIONES DE CREDITO CUENTAS DE AHORRO, MONEDA EXTRANJERA
- 58 AJUSTES POR PERIODIFICACION
 - 580 INTERESES PAGADOS POR ANTICIPADO
 - 581 INTERESES COBRADOS POR ANTICIPADO
 - 587 GASTOS DE DESCUENTOS CARGADOS A CLIENTES
- 59 PROVISIONES FINANCIERAS
 - 593 PROVISION POR DEPRECIACION DE VALORES NEGOCIABLES A CORTO PLAZO DE EMPRESAS DEL GRUPO

594 PROVISION POR DEPRECIACION DE VALORES
NEGOCIABLES A CORTO PLAZO DE EMPRESAS
ASOCIADAS
595 PROVISION PARA INSOLVENCIAS DE CREDITOS
A CORTO PLAZO A EMPRESAS DEL GRUPO
596 PROVISION PARA INSOLVENCIAS DE CREDITOS
A CORTO PLAZO A EMPRESAS ASOCIADAS
597 PROVISION POR DEPRECIACION DE VALORES
NEGOCIABLES A CORTO PLAZO
598 PROVISION PARA INSOLVENCIAS DE CREDITOS
A CORTO PLAZO

GRUPO 6. COMPRAS Y GASTOS

60 COMPRAS

600 COMPRAS DE EDIFICIOS*
600.0 EDIFICIOS DE VIVIENDAS*
600.1 EDIFICIOS UNIFAMILIARES*
600.2 EDIFICIOS COMERCIALES*
600.3 EDIFICIOS INDUSTRIALES*
600.4 EDIFICIOS DE APARCAMIENTOS*
600.5 EDIFICIOS RECREATIVOS Y
CULTURALES*
600.6 EDIFICIOS DE VIVIENDAS DE
PROTECCION OFICIAL*
600.9 OTRAS EDIFICACIONES*
601 CERTIFICACIONES DE OBRA*
602 HONORARIOS PROFESIONALES*
603 IMPUESTOS Y TASAS*
605 DE TERRENOS Y SOLARES*
606 DE ELEMENTOS Y CONJUNTOS INCORPORABLES*
607 DE MATERIALES PARA CONSUMO Y REPOSICION*
610 VARIACION DE EXISTENCIAS
62 SERVICIOS EXTERIORES
620 GASTOS EN INVESTIGACION Y DESARROLLO DEL
EJERCICIO
621 ARRENDAMIENTOS Y CANONES
622 REPARACIONES Y CONSERVACION
623 SERVICIOS DE PROFESIONALES
INDEPENDIENTES*
624 TRANSPORTES
625 PRIMA DE SEGUROS
626 SERVICIOS BANCARIOS Y SIMILARES
627 PUBLICIDAD, PROPAGANDA Y RELACIONES
PUBLICAS
628 SUMINISTROS
629 GASTOS DE COMUNIDADES^{26*}

63 TRIBUTOS

64 GASTOS DE PERSONAL

²⁶ Gastos y conservación de los espacios y edificaciones de la comunidad.

- 65 OTROS GASTOS DE GESTION
- 66 GASTOS FINANCIEROS
 - 661 INTERESES DE OBLIGACIONES Y BONOS
 - 661.0 OBLIGACIONES HIPOTECARIAS*
 - 662 INTERESES DE DEUDAS A LARGO PLAZO
 - 662.0 INTERESES DEL CAPITAL SOCIAL*
 - 662.1 INTERESES DE LAS APORTACIONES AL FONDO REGULADO POR LA ASAMBLEA GENERAL*
 - 662.2 INTERESES DE LOS PRESTAMOS VOLUNTARIOS DE LOS SOCIOS*
 - 662.1 INTERESES DE PRESTAMOS HIPOTECARIOS*
 - 663 INTERESES DE DEUDAS A CORTO PLAZO
 - 664 INTERESES POR DESCUENTO DE EFECTOS
 - 666 PERDIDAS PROCEDENTES DE VALORES NEGOCIABLES
 - 667 PERDIDAS DE CREDITOS
 - 668 DIFERENCIAS NEGATIVAS EN MONEDA EXTRANJERA
 - 669 OTROS GASTOS FINANCIEROS
- 67 PERDIDAS PROCEDENTES DEL INMOVILIZADO Y GASTOS EXCEPCIONALES
- 68 DOTACIONES PARA AMORTIZACIONES
 - 680 AMORTIZACION DE GASTOS DE ESTABLECIMIENTO
 - 681 AMORTIZACION DEL INMOVILIZADO INMATERIAL
 - 682 AMORTIZACION DEL INMOVILIZADO MATERIAL
- 69 DOTACIONES A LAS PROVISIONES
 - 690 AL FONDO DE REVERSION O PREVISION
 - 691 DEL INMOVILIZADO INMATERIAL
 - 692 DEL INMOVILIZADO MATERIAL
 - 693 PARA TERMINACION DE OBRAS*
 - 694 PARA INSOLVENCIAS DE TRAFICO
 - 695 PARA OTRAS OPERACIONES DE TRAFICO
 - 696 PARA VALORES NEGOCIABLES A LARGO PLAZO
 - 697 PARA INSOLVENCIAS DE CREDITOS A LARGO PLAZO
 - 698 PARA VALORES MOBILIARIOS A CORTO PLAZO
 - 699 PARA INSOLVENCIAS DE CREDITOS A CORTO PLAZO

GRUPO 7. VENTAS E INGRESOS

- 70 VENTAS E INGRESOS POR ARRENDAMIENTOS*
 - 700 VENTA DE VIVIENDAS*
 - 701 VENTA DE LOCALES*
 - 702 ARRENDAMIENTO DE LOCALES*
 - 703 VENTA DE GARAJES NO VINCULADOS
- 71 VARIACION DE EXISTENCIAS
- 74 SUBVENCIONES A LA EXPLOTACION
 - 740 SUBVENCION VIVIENDAS DE PROTECCION OFICIAL*

75 OTROS INGRESOS DE GESTION
 751 ARRENDAMIENTOS*
 751.0 FASE A
 751.1 FASE B
 752 OTROS INGRESOS
76 INGRESOS FINANCIEROS
77 BENEFICIOS PROCEDENTES DEL INMOVILIZADO E
INGRESOS EXCEPCIONALES
79 EXCESOS Y APLICACIONES DE PROVISIONES

2.4.2 Disposiciones legales en materia contable de las cooperativas de viviendas.

Las disposiciones legales específicas para las cooperativas de viviendas son:

a) la obligatoriedad de llevar contabilidad independiente de cada fase o promoción -sin perjuicio de la contabilidad general de la cooperativa-²⁷.

b) la obligatoriedad de efectuar auditoría externa antes de la presentación de las cuentas anuales a la Asamblea General para su aprobación en los siguientes supuestos²⁸:

- Cuando la cooperativa tenga en promoción más de 50 unidades entre viviendas y locales .
- Cuando la cooperativa mantenga en promoción distintas fases o distintos bloques, que constituyan a efectos económicos promociones diferentes.
- Cuando la cooperativa haya otorgado poderes relativos a la gestión empresarial a personas físicas o jurídicas distintas de los miembros del Consejo Rector o del director.
- Cuando así lo prevean los Estatutos o lo acuerde la Asamblea General.

27 ESPAÑA: LEY 3/1987..., "opus cit.", artículo 130.

28 *Ibid.*, artículo 131.

2.5 La Fiscalidad²⁹.

- 29 En este apartado se pretende hacer un acercamiento a la repercusión de la fiscalidad de las cooperativas de viviendas. Pero sin profundizar porque no es el objeto de este trabajo, dejando esa tarea a los especialistas a los que, entre otros, se acude para documentar este epigrafe: J. ARIAS I VELASCO: *Aproximación a la fiscalidad de las cooperativas*, Generalitat de Catalunya, Departament de Treball, Direcció General de Cooperació, Barcelona, 1987; E. BALLESTEROS ARRANZ, "opus cit."; CENTRO DE GESTION CATASTRAL Y COOPERACION TRIBUTARIA (MEH): *Fiscalidad y vivienda en España y países de la CEE*, Centro de Gestión Catastral y Cooperación Tributaria, Ministerio de Economía y Hacienda, Madrid, 1990; M. CRUZ: "La fiscalidad de la vivienda en 1988" *Revista Española de Financiación a la Vivienda*, N. 6, Verano 1988, pp. 25-32; J.A. GARDE ROCA: "Fiscalidad de la vivienda", *Situación*, N. 2, pp. 106-123; J.F. JULIA y R. SERVER: *Manual de fiscalidad de cooperativas*, Pirámide, Madrid, 1991; J. LASARTE: "Fiscalidad urbana", *Revista Española de Financiación a la Vivienda*, N. 6, Verano 1988, pp. 33-37; M. MARTI: "Fiscalidad y vivienda: un comentario crítico", *Revista Española de Financiación a la Vivienda*, N. 6, Verano 1988, pp. 119-124; J. MARTIN: "Los conflictos en materia de fiscalidad sobre la vivienda sometidos al Tribunal Constitucional", *Revista Española de Financiación a la Vivienda*, N. 6, Verano 1988, pp. 127-133; M. MILLAN y A. SITJAR: "La vivienda en el I.R.P.F.", *Revista Española de Financiación a la Vivienda*, N. 6, Verano 1988, pp. 39-51; M. L. OCHOA TREPAT, J. M. PERULLES MORENO y J. SOPENA GIL: *Todo sobre tributos y precios públicos municipales 90*, Praxis, Madrid; V. PICH ROSELL: *Guía fiscal de la vivienda*, Generalitat de Catalunya, Barcelona, 1984; J. RODRIGUEZ LOPEZ: "Fiscalidad y Estado del Bienestar: La vivienda" *Revista Española de Financiación a la Vivienda*, N. 6, Verano 1988, pp. 87-95; J. RUSSINESS: "La valoración fiscal de la vivienda y la revisión del catastro" *Revista Española de Financiación a la Vivienda*, N. 6, Verano 1988, pp. 79-84; R. SANCHEZ: "La fiscalidad sobre la vivienda en el Proyecto de LEY reguladora de las Haciendas Locales" *Revista Española de Financiación a la Vivienda*, N. 6, Verano 1988, pp. 71-78; A. TEJERO: "Fiscalidad Municipal y Vivienda: Situación actual y perspectiva" *Revista Española de Financiación a la Vivienda*, N. 6, Verano 1988, pp. 55-70; VARIOS AUTORES: *El Régimen fiscal de las cooperativas*: VII Jornadas Cooperativas de Euskadi, Servicio Central de Publicaciones del Gobierno Vasco, Vitoria-Gasteiz, 1989; y VARIOS AUTORES: *Situación...*, "opus cit."

2.5.1. Sobre el tratamiento fiscal especial a las cooperativas de viviendas³⁰.

"Una cosa es que los poderes públicos fomenten a las sociedades cooperativas mediante una legislación adecuada³¹; y otra cosa es la protección de las mismas a través de una normativa fiscal que, en el fondo, sólo trata de establecer un sistema de recaudación que tenga en cuenta sus singularidades, de acuerdo con unos planteamientos mejor o peor establecidos de justicia en la contribución a la financiación del sector público."³²

2.5.1.1. Problemas tributarios.

Los problemas tributarios con que se encuentran las sociedades en estudio provienen fundamentalmente de las siguientes cuestiones: el desconocimiento del legislador de sus peculiaridades societarias, lo que se concreta en el establecimiento de una fiscalidad que dificulta el ejercicio de su actividad, y la imprecisión del concepto de capacidad económica como legitimación de la imposición.

El desconocimiento de sus peculiaridades se concreta en la no distinción entre cooperativas y otras organizaciones denominadas como "sin fines de lucro", en la atribución de

30 C. GARCIA-GUTIERREZ FERNANDEZ: "Estudio del régimen económico...", "opus cit."

31 ESPAÑA: CONSTITUCION ESPAÑOLA, "opus cit.", artículo 129.2.

32 C. GARCIA-GUTIERREZ FERNANDEZ: "La concentración...", "opus cit."

una función social, de carácter ambigüo, inmanente a su forma jurídica -y no en función de su actividad, etc.- y en la no consideración de cuestiones tales como el concepto de retorno como retribución a la actividad del socio y no al capital, etc. Esto desemboca en una fiscalidad que en ocasiones, obstaculiza la actividad y el funcionamiento de las cooperativas.

Por su parte, la capacidad contributiva de la cooperativa no puede valorarse con los mismos criterios aplicables a otras formas de sociedad de capitales. Es necesario valorar en sus justos términos las prestaciones sociales que proporcionan las cooperativas de viviendas, el papel de sustitución de la actividad estatal en cuanto la complementa o sustituye, y otras circunstancias como, por ejemplo, la dotación de fondos irrepartibles.

2.5.1.2. Distintas posturas sobre el tratamientos fiscal a las cooperativas de viviendas.

El tratamiento fiscal favorable a las cooperativas de viviendas se basa en lo establecido en el artículo 129.2 de la CONSTITUCION, que establece el fomento del cooperativismo a través de la legislación adecuada, y en el artículo 47 de la misma, que establece el derecho a "disfrutar de una vivienda digna y adecuada" y la necesidad de "impedir la especulación".

Los criterios de exención fiscal³³ se han basado históricamente en razones como la intencionalidad del servicio que la cooperativa presta a la sociedad, el destino de los excedentes a fondos colectivos e irrepartibles, la defensa de los intereses generales o la situación patrimonial de los socios.

Con todo, no faltan autores que abogan por no dar un tratamiento especial al régimen fiscal de las cooperativas, sino el mismo que el que afecta a las demás empresas; aunque algunos admiten el tratamiento singular para la creación de cooperativas³⁴.

2.5.2. El régimen fiscal vigente de las cooperativas.

2.5.2.1. LEY 20/1990, de 19 de diciembre, sobre Régimen fiscal de las cooperativas³⁵.

La vigente normativa fiscal que afecta a las cooperativas se basa en la función social, en las actividades y en las características de las cooperativas. Se atribuye la condición de cooperativa fiscalmente protegida a la gran

33 J. MAGRIÑA BLASI: "Aportación...", "opus cit."

34 C. BOTELLA GARCIA-LASTRA: "La revisión del concepto de sociedad cooperativa en el derecho positivo español", Revista Hacienda Pública Española, N. 94, 1985, p. 205.

35 ESPAÑA: LEY 20/1990..., "opus cit."; y ESPAÑA: ORDEN de 14 de febrero de 1980 por la que se dictan normas para la adaptación del régimen fiscal de cooperativas a la LEY 61/1978, de 27 de diciembre, del Impuesto de Sociedades, B.O.E. del 5 de marzo.

mayoría de ellas; aunque establece de entre éstas un grupo al que califica de especialmente protegidas.

Considera cooperativas protegidas a las que se ajusten a los principios y disposiciones de la LEY General de Cooperativas o de las correspondientes leyes de las Comunidades Autónomas, que no pierdan dicha condición por "incurrir en alguna de las circunstancias que se relacionan a continuación"³⁶:

1. No efectuar las dotaciones al Fondo de Reserva Obligatorio y al de Educación y Promoción, en los supuestos, condiciones y por la cuantía exigida en las disposiciones cooperativas.
2. Repartir entre los socios los Fondos de Reserva que tengan carácter de irrepantibles durante la vida de la Sociedad y el activo sobrante en el momento de su liquidación.
3. Aplicar cantidades del Fondo de Educación y Promoción a finalidades distintas de las previstas de la LEY.
4. Incumplir las normas reguladoras del destino del resultado de la regularización del balance de la cooperativa o de la actualización de las aportaciones de los socios al capital social.
5. Retribuir las aportaciones de los socios o asociados al capital social con intereses superiores a los máximos autorizados en las normas legales o superar tales límites en el abono de intereses por demora en el supuesto de reembolso de dichas aportaciones o por los reteornos cooperativos devengados y no repartidos por incorporarse a un Fondo Especial constituido por acuerdo de la Asamblea General.
6. Acreditar los retornos sociales a los socios en proporción distinta a las entregas, actividades o servicios realizados con la cooperativa o fuesen distribuidos a terceros no socios.
7. Vulnerar las normas establecidas en la LEY, los Estatutos o los acuerdos de la Asamblea General

³⁶ La concurrencia de alguna de las circunstancias tipificadas en la Ley como causas de pérdida de la condición de cooperativa fiscalmente protegida determina la aplicación del régimen tributario general. ESPAÑA: LEY 20/1990..., "opus cit.", artículo 13.

- sobre la imputación de las pérdidas del ejercicio económico.
8. Sobrepasar los límites legales autorizados para las aportaciones al capital social de los socios o asociados.
 9. Participar como capitalista en cuantía superior al 10 por ciento del capital social de entidades no cooperativas. No obstante, dicha participación podrá alcanzar el 40 por ciento cuando se trate de entidades que realicen actividades preparatorias complementarias o subordinadas a las de la propia cooperativa.

El conjunto de estas participaciones no podrá superar el 50 por ciento de los recursos propios de la cooperativa.

El Ministerio de Economía y Hacienda podrá autorizar participaciones superiores, sin pérdida de la condición de cooperativa fiscalmente protegida, en aquellos casos en que se justifique que tal participación coadyuva al mejor cumplimiento de los fines sociales cooperativos y no supona una vulneración de los principios fundamentales de actuación de estas sociedades.

10. Realizar operaciones cooperativizadas con terceros no socios, fuera de los casos permitidos en las Leyes, así como incumplir las normas sobre contabilización separada de tales operaciones y destino al Fondo de Reserva Obligatorio de los resultados obtenidos en su realización.

Ninguna cooperativa, cualquiera que sea su clase, podrá realizar un volumen de operaciones con terceros no socios superior al 50 por ciento del total de las de la cooperativa, sin perder la condición de cooperativa fiscalmente protegida.

11. Emplear trabajadores asalariados en número superior al autorizado en las normas legales, sin que se restablezca en un plazo de seis meses.
13. Reducir el capital social a una cantidad inferior a la cifra mínima establecida estatutariamente, sin que se restablezca en el plazo de seis meses.
14. Paralizar la actividad cooperativizada o dejar inactivos los órganos sociales durante dos años, sin causa justificada.
15. Concluir el objeto social o llegar a una situación de imposibilidad manifiesta de desarrollar la actividad cooperativizada.
16. La falta de auditoria externa en los casos señalados en las normas legales.

Las cooperativas de viviendas son protegidas fiscalmente, pero no especialmente protegidas, situándose en un plano de inferioridad respecto de otras; lo que constituye un agravio comparativo respecto a la legislación anterior y a las cooperativas que sí mantienen esta calificación: las de trabajo asociado, las agrarias, las de explotación comunitaria de la tierra, las del mar y las de consumidores y usuarios.

Cabe reivindicar la consideración de especialmente protegidas a las cooperativas de vivienda que agrupen a socios de determinados niveles de renta. Así, a modo de ejemplo, y siguiendo a MAGRIÑA³⁷, se pueden concretar los requisitos para adquirir tal condición de la siguiente forma:

- Asociar a personas físicas que precisen alojamiento para sí y sus familiares, cuyas rentas no superen los índices fijados para las Vivienda de Protección Oficial.
- En las escrituras públicas de adjudicación se incluirá una cláusula por la que la cooperativa se reserva el derecho de tanteo y retracto por un periodo mínimo de 10 años.
- Si las viviendas son cedidas en régimen de uso, que no se pueda acceder a la propiedad antes de 20 años.
- Cuando no estén acogidas al régimen de protección oficial, su superficie no podrá superar los 110 m² útiles, y su coste 1,4 veces el módulo ponderado vigente en el momento de iniciar las obras.

Sin embargo, ante las propuestas de modificación de calificación por los organismos empresariales correspondientes -cuando el texto se encontraba en fase de

³⁷ J. MAGRIÑA BLASI: "Aportación...", "opus cit."

proyecto- se ha argumentado por parte de la administración la no necesidad de esas bonificaciones al ser, en muchos casos, igual a cero el beneficio contable, lo que conduciría a que las cooperativas que desaparezcan acabada su única promoción; y por tanto se dificultaría el que puedan tener un proyecto empresarial más ambicioso en forma de alquiler, de propiedad cooperativa, etc. En cualquier caso, si se plantean bonificaciones para las sociedades cooperativas - cuestión que puede ser discutible-, cabe reivindicarlas para las cooperativas de vivienda.

2.5.2.1.1. Beneficios fiscales a las cooperativas protegidas.

Dentro de las bonificaciones fiscales para las cooperativas protegidas figura la exención en el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados para actos de constitución, ampliación de capital, fusión y escisión, constitución y cancelación de préstamos y para las adquisiciones de bienes y derechos que se financien con el Fondo de Educación y Promoción.

Respecto de la liquidación del impuesto sobre la renta de las sociedades se diferencian dos tipos impositivos, dependiendo del origen de los resultados: un tipo del 20 por ciento para los resultados cooperativos, y el tipo general para los resultados extracooperativos y de operaciones con terceros no socios.

La LEY de Presupuestos Generales del Estado pueda modificar los tipos impositivos, los límites cuantitativos y porcentajes establecidos en la LEY Fiscal, así como las causas de pérdida de la condición de cooperativa fiscalmente protegida³⁸.

Por otro lado se admite la libertad de amortización para el activo fijo nuevo adquirido dentro de los tres años desde su inscripción en el Registro de Cooperativas, siempre que el resultado fiscal sea positivo después de dotar el Fondo de Reserva Obligatorio y sea posible afrontar las participaciones de los asalariados -si las hay- en los beneficios; y además, esta bonificación es compatible con la deducción por inversiones.

Se regula también una bonificación del 95 por ciento en el Impuesto sobre Actividades Económicas, y exención en el Impuesto General sobre el Tráfico de las Empresas para las operaciones sujetas que realicen con sus socios en Canarias, Ceuta y Melilla, exceptuándose las transmisiones de inmuebles.

En todo caso, el artículo 38 de la LEY de Régimen Fiscal de las Cooperativas establece que las exenciones y bonificaciones fiscales reguladas se aplicarán a las cooperativas protegidas y, en su caso, a las especialmente

³⁸ ESPAÑA: LEY 20/1990..., "opus cit.", Disposición Adicional Segunda.

protegidas, sin necesidad de previa declaración administrativa sobre la procedencia de su disfrute.

2.5.2.1.1.1. Beneficios fiscales de las cooperativas especialmente protegidas³⁹.

Sin embargo, las cooperativas especialmente protegidas, además de los anteriores amplían los beneficios fiscales en los términos establecidos en el artículo 34 de la LEY de Régimen Fiscal de las Cooperativas: la exención en el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados se extiende a todas las operaciones de adquisición de bienes y derechos destinados directamente al cumplimiento de fines sociales y estatutarios; y además se regula una bonificación del 50 por ciento en la cuota íntegra del impuesto sobre sociedades.

Las cooperativas de segundo grado son consideradas fiscalmente protegidas, mientras no incurran en ninguna de las circunstancias de pérdida de tal condición; pero además si asocian exclusivamente a cooperativas especialmente protegidas tendrán la bonificación del 50 por ciento del Impuesto sobre Sociedades en las operaciones con los socios.

Las Uniones, Federaciones y Confederaciones gozan de exención del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados para los mismos actos,

³⁹ Este subepígrafe tiene por finalidad poner de manifiesto los beneficios fiscales que podrían tener las cooperativas de viviendas si pudieran llegar a ser calificadas especialmente protegidas.

contratos y operaciones que las cooperativas especialmente protegidas; y además exención en el Impuesto sobre Sociedades, en los términos establecido en el artículo 5.2 de la LEY 61/1978, de 27 de diciembre que regula dicho impuesto⁴⁰.

2.5.2.1.2. Reglas especiales aplicables en el Impuesto sobre Sociedades.

2.5.2.1.2.1. Partidas que componen la base imponible.

En la determinación de la base imponible es necesario reflejar separadamente los resultados cooperativos y extracooperativos. Para la determinación de éstos últimos se tendrán en cuenta la parte imputable de los gastos generales de la cooperativa, según establece el artículo 16 de la LEY de Régimen Fiscal de las Cooperativas. A efectos de liquidación, la base imponible correspondiente a uno u otro tipo de resultados se minora en el 50 por ciento de la parte de los mismos que se destina, obligatoriamente, al Fondo de Reserva Obligatorio.

Este régimen de tributación fragmentada o dividida plantea dificultades de orden práctico, siendo la primera la derivada de la imputación de los gastos deducibles⁴¹.

40 ESPAÑA: LEY 61/1978, de 27 de diciembre, del Impuesto sobre Sociedades, B.O.E., N. 312, de 30 de diciembre, pp. 29429-29437.

41 C. GARCIA-GUTIERREZ FERNANDEZ: "Estudio del régimen económico...", "opus cit."

Las normas generales para la valoración de las operaciones cooperativizadas aparecen en el artículo 15 de la mencionada LEY de Régimen Fiscal de las Cooperativas y se concreta en el valor de mercado de las operaciones de los socios. Se entiende por valor de mercado el precio normal que hubiera sido concertado entre partes independientes por esas mismas operaciones si no fueran cooperativa. Cuando no se produzcan operaciones significativas de la misma naturaleza en la zona de ámbito estatutario de la cooperativa, se toma como valor de mercado el precio de venta obtenido por la cooperativa, reducido en el margen bruto habitual en la zona y sector para esas mismas actividades.

No obstante, hay una disposición, según la cual "cuando se trate de cooperativas de (...) vivienda (...) se computará como precio de las correspondientes operaciones aquel por el que efectivamente se hubiesen realizado, siempre que no resulte inferior al coste de tales servicios o suministros, incluida la parte correspondiente de los gastos generales de la Entidad. En caso contrario, se aplicará éste último."⁴²

Por su parte se consideran gastos deducibles:

- El importe de las entregas de bienes y servicios realizados por los socios y las rentas de los bienes cuyo goce haya sido cedido por los socios a la cooperativa, estimados por su valor de mercado, aunque figuren en contabilidad por un valor inferior.

42 ESPAÑA: LEY 20/1990..., "opus cit.", artículo 15.3.

- Las cantidades que se destinen, con carácter obligatorio, al Fondo de Educación y Promoción, con los requisitos establecidos en la legislación.
- Los intereses devengados por los socios y asociados por sus aportaciones obligatorias o voluntarias al capital social.
- Los intereses devengados por los retornos cooperativos integrados en el Fondo Especial regulado por la Asamblea General reglado por el artículo 85.2.c) de la LEY General de Cooperativas⁴³.

Como partidas no deducibles se señalan el reparto de excedentes a los socios y el exceso de valor asignado en cuentas a las entregas de bienes, servicios, suministros, prestaciones de trabajo de los socios y rentas de los bienes cuyo goce haya sido cedido por los socios a la cooperativa, sobre su valor de mercado.

En lo referente a los incrementos y disminuciones patrimoniales, la norma específica remite a la LEY del Impuesto sobre Sociedades; ahora bien, no se consideran incrementos:

- Las aportaciones obligatorias o voluntarias de los socios y asociados al capital social, las cuotas de ingresos y las deducciones en las aportaciones obligatorias efectuadas por los socios en los supuestos de baja de los mismos en la cooperativa, destinadas al Fondo de Reserva Obligatorio.
- La compensación por los socios de las pérdidas sociales que les hayan sido imputadas.
- Los resultados de la regularización de los elementos del activo cuando así lo disponga la LEY especial que la autorice.

43 "Siempre que el tipo de interés no exceda del básico del Banco de España, incrementado en tres puntos para los socios y cinco puntos para los asociados. El tipo de interés básico que se tomará como referencia será el vigente en la fecha de cierre de cada ejercicio económico." ESPAÑA: LEY 20/1990, de 19 de diciembre, sobre Régimen Fiscal de las Cooperativas, B.O.E., N. 304, del 20, pp. 37970-37976, artículo 18.

Y por su parte, no se consideran disminuciones patrimoniales:

- Las reducciones del capital social por baja de los socios.

2.5.2.1.2.2. Deuda tributaria y retenciones.

Los socios de las cooperativas protegidas, sean personas físicas o jurídicas, gozan de una deducción en la cuota del Impuesto sobre Sociedades, del 10 por ciento de los retornos cooperativos percibidos, siendo para la cooperativa especialmente protegida del 5 por ciento de tales retornos -si dichos rendimientos se han beneficiado de la bonificación del 50 por ciento en la cuota íntegra del impuesto sobre sociedades prevista en el artículo 34-.

Por otro lado, la deducción por creación de empleo prevista en el artículo 26 de la LEY 61/1978, de 27 de diciembre, es de aplicación para la admisión definitiva, una vez superado el periodo de prueba, de socios de trabajo en cualquier cooperativa.

2.5.2.1.2.2.1. Retenciones a cuenta.

Para las retenciones a practicar a los socios de trabajo, se distinguen los rendimientos que procedan del trabajo personal de los correspondientes al capital mobiliario, considerándose rendimientos del trabajo el importe de los anticipos laborales, en cuantía no superior a

las retribuciones normales en la zona para el sector de actividad correspondiente.

Por su parte se asimilan a dividendos de sociedades anónimas la parte del excedente disponible del ejercicio económico que se acredite a los socios en concepto de retorno cooperativo. Tendrán la consideración de retorno anticipado las cantidades y excesos de valor asignados en cuenta, que se definen en el artículo 20 de la LEY de Régimen Fiscal de las Cooperativas como gastos no deducibles.

La retención se practicará tanto por las cantidades efectivamente satisfechas como por las abonadas en cuenta, desde el momento en que resulten exigibles.

Sin embargo los retornos cooperativos no se considerarán rendimientos de capital mobiliario y, por tanto, no estarán sujetos a retención en los siguientes casos:

- Cuando se incorporen al capital social, incrementando las aportaciones del socio.
- Cuando se apliquen a compensar las pérdidas sociales de ejercicios anteriores.
- Cuando se incorporen a un Fondo Especial, regulado por la Asamblea General, hasta tanto no transcurra el plazo de devolución al socio, se produzca la baja de éste o los destine a satisfacer pérdidas o a realizar aportaciones al capital social⁴⁴.

⁴⁴ En este caso, el nacimiento de la obligación de retener se produce en el primer día señalado para la disposición de dicho retorno, bajo cualquiera de las modalidades mencionadas anteriormente, y en relación a los intereses que, en su caso, se devenguen, en la fecha señalada para la liquidación de los mismos. ESPAÑA: LEY 20/1990..., "opus cit.", artículo 29.2.

2.5.2.1.3. Conclusiones respecto a la legislación fiscal sobre cooperativas.

Se han producido reducciones significativas en las ventajas fiscales de las cooperativas en general respecto a la legislación anterior: limitaciones para la aplicación del tipo impositivo del 20%, así como la posibilidad de tributar al tipo general y la supresión del régimen de transparencia fiscal voluntaria.

Alguna mejora es la generalización a todas las cooperativas de las bonificaciones en el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y en los impuestos locales; anteriormente limitado sólo para algunas cooperativas.

Sin embargo no se consideran como gastos deducibles todas las cantidades destinadas a los fondos irrepartibles; solamente las destinadas al Fondo de Educación y Promoción.

Sería conveniente acentuar las ventajas fiscales de la cuenta-vivienda⁴⁵, en aras de la consecución de hacer más efectivo a dicho instrumento⁴⁶.

Por otro lado se debería tener en cuenta la doble imposición que se podría producir en el gravamen de

45 VARIOS AUTORES: "Conclusiones de las I Jornadas de cooperativismo de vivienda en la Comunidad Valenciana", Boletín de Estudios y Documentación (Cooperativismo y Economía Social), Dirección General de Cooperativas y Sociedades Laborales, julio-agosto 1989, pp. 66-67.

46 Vid. más arriba en el apartado 2.3.6.4.3 sobre el sistema ahorro-vivienda.

operaciones entre cooperativas que conforman un grupo empresarial.

Por último, no hay un criterio claro en la elección de las cinco clases de cooperativas especialmente protegidas entre las que no están las de viviendas. En síntesis la normativa no alcanza el grado de protección que cabe esperar del mandato constitucional⁴⁷.

2.5.2.2. Imposición local que grava a la cooperativa de viviendas por razón de la actividad.

2.5.2.2.1. Impuesto sobre Bienes Inmuebles.

El Impuesto sobre Bienes Inmuebles es un tributo directo de carácter real, exigible por los municipios, que grava la propiedad de los bienes inmuebles de naturaleza rústica y urbana situados en el respectivo término municipal, así como la titularidad de un derecho real de usufructo o de superficie, o de una concesión administrativa sobre dichos inmuebles. Sustituye las figuras de la Contribución Territorial Rústica y Pecuaria, la Contribución Territorial Urbana y el Impuesto Municipal sobre Solares⁴⁸.

47 M.A. RODRIGO RUIZ: "Análisis crítico del proyecto de ley de régimen fiscal de las cooperativas. Especial referencia a la tributación en el impuesto de sociedades", *El Régimen fiscal de las cooperativas: VII Jornadas Cooperativas de Euskadi*, Servicio Central de Publicaciones del Gobierno Vasco, Vitoria-Gastéiz, 1989, pp. 45-63, p. 63.

48 ESPAÑA: LEY 39/1988, de 28 de diciembre, reguladora de las Haciendas Locales, B.O.E., N. 313, de 30 de diciembre de 1988, pp. 36636-36663, artículo 61.

La base imponible la constituye el valor catastral, que se ha de fijar atendiendo al valor de mercado, del que no puede exceder; aunque en las revisiones debe aproximarse⁴⁹.

Está regulada una bonificación del 90 por ciento en la cuota de este Impuesto sobre aquellos bienes que constituyan el objeto de la actividad de las empresas de urbanización, construcción y promoción inmobiliaria y no figuren entre los bienes de su inmovilizado. Pero es necesaria la petición y concesión singular de estas bonificaciones; siendo el plazo de disfrute⁵⁰ el tiempo de la urbanización o de la construcción y un año más a partir de la terminación de las obras, sin exceder nunca los tres años a partir del inicio de las obras de urbanización o construcción⁵¹.

2.5.2.2.2. Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras.

El Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras es un tributo indirecto cuyo hecho imponible es la realización, dentro del término municipal, de cualquier construcción, instalación u obra para la que se exija la

49 J. RUSSINESS, "opus cit."

50 El plazo de disfrute de esta bonificación se reducirá en el número de años transcurridos entre la fecha de inicio de dichas obras y la de entrada en vigor del referido impuesto, cuando las obras de urbanización y construcción se hubiesen iniciado con anterioridad al comienzo de la aplicación del Impuesto sobre Bienes Inmuebles. ESPAÑA: LEY 39/1988..., "opus cit."

51 *Ibid.*, artículo 74.

obtención de la licencia de obras o urbanística, y ésta sea expedida por el Ayuntamiento⁵².

Las cooperativas de vivienda son sujeto pasivo de este impuesto:

a) A título de contribuyente: si son propietarias de los inmuebles sobre los que se realizan las construcciones y tienen la condición de dueño de la obra.

b) Como sujeto pasivo sustituto: si no son los propios contribuyentes pero solicitan las correspondientes licencias y/o realizan las obras⁵³.

2.5.2.2.3. Impuesto Municipal sobre el Incremento del Valor de los Terrenos.

Es un impuesto de la misma naturaleza y análoga denominación que el extinguido Impuesto Municipal sobre el Incremento de Valor de los Terrenos. Se trata de un impuesto directo que grava el incremento de valor que experimenten los terrenos de naturaleza urbana y se ponga de manifiesto a consecuencia de la transmisión de la propiedad de los mismos, debiendo satisfacerlo el adquirente si se trata de una transmisión a título lucrativo o el transmitente si lo es a título oneroso⁵⁴.

52 Ibid., artículo 101.

53 Ibid., artículo 102.

54 Ibid., artículo 105.

2.5.2.3. Los beneficios fiscales derivados de la promoción de Viviendas de Protección Oficial.

2.5.2.3.1. El impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.

Gozan de exención total de este impuesto - entre otros-⁵⁵;

- Los contratos de promesa de venta, adquisición a título oneroso, alquiler o cesión gratuita de los terrenos con finalidad de construir Viviendas de Protección Oficial.
- La transmisión de las Viviendas de Protección Oficial, dentro de los seis años siguientes a la calificación definitiva.
- Los préstamos hipotecarios solicitados antes de obtener la calificación definitiva, así como su división, prórroga o extinción.
- La modificación de hipotecas constituidas en garantía de préstamos destinados a la construcción de Viviendas de Protección Oficial.
- Las escrituras públicas de segregación, agrupación y agregación de terrenos para la construcción de Viviendas de Protección Oficial.
- La constitución, ampliación de capital y fusión de las sociedades inmobiliarias cuya finalidad exclusiva sea la construcción, promoción o explotación en arrendamiento de Viviendas de Protección Oficial.

2.5.2.3.2. Tributos locales.

Las otras bonificaciones en los tributos locales (la antigua contribución urbana -hoy Impuesto sobre Bienes Inmuebles-, y a los recargos, arbitrios, derechos y tasas,

⁵⁵ ESPAÑA: DECRETO 2114/1968, de 24 de julio, por el que se aprueba el Reglamento para la aplicación de la LEY sobre Viviendas de Protección Oficial, texto refundido aprobado por los decretos 2131/1963, de 24 de julio, y 3964/1964, de 3 de diciembre, B.O.E., N. 216, de 7 de septiembre de 1968; y corrección de errores, B.O.E., N. 227, de 20 de septiembre, y N. 288, de 30 de noviembre.

etc.) quedan suprimidos por la Disposición Adicional novena de la LEY 39/1988, de 28 de diciembre, reguladora de las Haciendas Locales⁵⁶. Sin embargo, según la Disposición Transitoria Segunda de esta misma LEY se establece el disfrute de los beneficios fiscales aplicables con anterioridad a su publicación, a los bienes inmuebles con bonificación en la Contribución Territorial Rústica y Pecuaria o en la Urbana hasta la fecha de su extinción, y si no tuvieran término de disfrute, hasta el 31 de diciembre de 1992.

Así mismo los edificios construidos hasta el 31 de diciembre de 1992 al amparo de la legislación de Viviendas de Protección Oficial, gozarán de una bonificación del 50 por ciento de la cuota del Impuesto sobre Bienes Inmuebles, durante tres años contados a partir de la fecha de terminación de la construcción.

2.5.3. Fiscalidad que afecta al socio que accede a la propiedad de la vivienda⁵⁷.

2.5.3.1. Fiscalidad de la vivienda.

La fiscalidad de la vivienda es solamente uno de los aspectos de la política de vivienda, pero tan significativo que justifica sobradamente tanto la recopilación de las

⁵⁶ ESPAÑA: LEY 39/1988..., "opus cit."

⁵⁷ C. REVILLA e I. FERRARI: "Los gastos fiscales en la vivienda" Revista Española de Financiación a la Vivienda, N. 6, Verano 1988, pp. 97-104.

normas reguladoras que sobre esta materia se inscriben en el complejo entramado de nuestro país y su análisis y comentario, como base de decisiones desde sector público y desde el de las economías privadas⁵⁸.

Siguiendo a GARDE ROCA⁵⁹, las cuestiones históricamente más polémicas de tributación de la vivienda en el sistema fiscal español son: la recurrencia fiscal que grava la vivienda en los distintos niveles de imposición; la técnica de imputación de rendimientos de la vivienda para la determinación de la base imponible del Impuesto sobre la Renta de las personas físicas así como los incentivos fiscales a su adquisición; y los criterios de valoración fiscal de los bienes inmuebles.

2.5.3.1.1. Figuras tributarias que gravan la propiedad.

a posesión de una vivienda está sometida a las siguientes figuras tributarias:

- Impuesto sobre Bienes Inmuebles⁶⁰.
- Impuesto sobre la Renta de las personas físicas.
- Impuesto Extraordinario sobre el Patrimonio.

De las que se va a comentar con más detalle el Impuesto sobre la Renta de las personas físicas.

58 F. POVEDA BLANCO: "Fiscalidad y vivienda" en Jornadas sobre Financiación de la Vivienda, Universidad de Alicante y Caja de Ahorros del Mediterráneo, Murcia, 25 a 27 de abril de 1991.

59 J.A. GARDE ROCA, "opus cit."

60 Para evitar reiteraciones se remite a lo expuesto más arriba sobre dicho impuesto municipal.

2.5.3.1.1.1. Impuesto sobre la Renta de las personas físicas⁶¹.

2.5.3.1.1.1.1. La vivienda como fuente de rendimientos inmobiliarios.

Se considera como rendimiento la cantidad que resulte de aplicar el tipo del 2 por ciento al valor computable en el Impuesto sobre el Patrimonio⁶²; pudiendo deducirse la cuota y, en su caso, el recargo del Impuesto sobre Bienes Inmuebles, y también los intereses de las capitales ajenos invertidos en la adquisición o mejora -hasta el límite de 800.000 pesetas-.

Se grava la renta presunta -por tanto, ficticia- de la vivienda ocupada por su propietario, que de este modo forma parte de la base imponible.

La deducción de los intereses de los créditos -al estimar los rendimientos del capital inmobiliario- no sería ayuda fiscal, puesto que se limita a aplicar el régimen general a las rentas de inversión⁶³.

61 ESPAÑA: LEY 5/1990, de 29 de junio, sobre medidas en materia presupuestaria, financiera y tributaria (procedente del REAL-DECRETO LEY 7/1989, de 29 de diciembre), B.O.E., N. 156, de 30 de junio de 1990, artículo 6-14, pp. 18711-18714.

62 J. RUSSINESS, "opus cit."

63 P. de la MORVONNAIS: "Evolución de las políticas de ayuda a la vivienda. Síntesis de comparación internacional", Selección de textos sobre la vivienda en España, Alfoz-Cidur, Madrid, 1990, pp. 6-17.

Prácticamente la totalidad de los países de la Comunidad Europea y del mundo desarrollado consideran deducibles los intereses de los préstamos empleados en la adquisición de la vivienda.

2.5.3.1.1.1.2. La vivienda como fuente de desgravaciones en la cuota del impuesto sobre la renta de las personas físicas.

Hay una desgravación por inversión o rehabilitación de las viviendas del 15 por ciento si se trata de vivienda habitual, pudiendo incluirse como inversión las cantidades aportadas anteriormente a una cuenta ahorro-vivienda⁶⁴. Con todo se establecen unos límites a la inversión⁶⁵ de manera que los menos beneficiados de esta ventaja son las personas de rentas bajas, ya que les es más fácil llegar al mismo⁶⁶.

⁶⁴ Vid. Supra apartado 2.3.6.4.3 de este trabajo.

⁶⁵ El 30 por ciento de la base imponible del sujeto pasivo es el límite máximo que permite desgravaciones en la cuota, de diferente importancia según la naturaleza de la inversión; y además es necesario que el importe comprobado del patrimonio del sujeto inversor al finalizar el periodo de la imposición, exceda del valor que arroja la comprobación al comienzo del mismo, al menos en esa cantidad declarada que faculta a la desgravación.

⁶⁶ Se debería tratar la adquisición de vivienda como una inversión que puede desgravar discriminadamente; se debería considerar tanto la capacidad económica del adquirente como las necesidades de alojamiento. Así mismo se debería potenciar el alquiler protegiendo fiscalmente al arrendatarios que no superen determinado nivel de ingresos. Vid. PANIAGUA, J.L.: "El libro negro de la vivienda en España", Selección de textos sobre la vivienda en España, Alfoz-Cidur, Madrid, 1990, pp. 174-196.

Por otro lado es desgravable el 75 por ciento de la cuota del Impuesto Municipal sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana satisfecho por el sujeto pasivo en el ejercicio.

2.5.3.1.2. Figuras tributarias que gravan la transmisión de la vivienda.

La transmisión lucrativa o sin contraprestación, tanto "inter vivos" como "mortis causa", está gravada por el Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones.

La transmisión onerosa está gravada de diferente manera según que se trate de la primera o de las siguientes transmisiones.

La primera transmisión queda gravada por el Impuesto sobre el Valor Añadido (6 por ciento) y por el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, en concepto de Actos Jurídicos al 0,50 por ciento.

En la segunda y posteriores transmisiones devengan el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, en concepto de "Transmisiones Patrimoniales Onerosas" (6 por ciento) y en concepto de "Actos Jurídicos Documentados" por la utilización de documentos mercantiles como medio de pago y de documentos notariales. La LEY del el

Impuesto sobre el Valor Añadido⁶⁷ somete al Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, por la modalidad de transmisiones onerosas, a las entregas y arrendamientos de bienes inmuebles que estén exentos del Impuesto sobre el Valor Añadido. En sentido estricto el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados grava operaciones propias del tráfico civil; pero con los inmuebles se produce una excepción: aunque se trate de operaciones propias del tráfico mercantil - realizadas por empresarios- éstas quedan sujetas al Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados cuando se trate de segunda o posteriores transmisiones.

En relación al Impuesto sobre la Renta de las personas físicas, tributan los incrementos de patrimonios obtenidos no reinvertidos en la adquisición de nueva vivienda habitual, así como por el anteriormente citado Impuesto Municipal sobre el Incremento del valor de los terrenos de Naturaleza Urbana.

Por último es remarcable lo establecido por la LEY de Tasas y Precios Públicos: para operaciones sujetas al Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, cuando el valor comprobado por la administración tributaria exceda del valor consignado por las partes en más del 20 por ciento, y dicho exceso sea

⁶⁷ ESPAÑA: LEY 30/1985, de 2 de agosto, sobre el Impuesto sobre el Valor Añadido, B.O.E., N. 190, de 9 de agosto.

superior a 2 millones, se considerará a éste como incremento patrimonial de carácter lucrativo generando para el adquirente y el transmitente las repercusiones tributarias de tal circunstancia, sin perjuicio de la tributación que corresponda⁶⁸.

2.5.3.2. Normas generales establecidas en la LEY de Régimen Fiscal de las Cooperativas aplicables a los socios de la cooperativa de viviendas.

2.5.3.2.1. Normas generales establecidas en la LEY de Régimen Fiscal de las Cooperativas sobre el Impuesto sobre la Renta de las personas físicas.

Por su parte la LEY de Régimen Fiscal de las Cooperativas especifica el tratamiento de determinadas partidas en el Impuesto sobre la Renta de las personas físicas⁶⁹:

- Los retornos cooperativos, sujetos a retención a cuenta, se consideran rendimientos de capital mobiliario, con lo que se supone -incorrectamente- que los socios de las cooperativas hacen aportaciones financieras de dos tipos.
- No se deducen las pérdidas sociales atribuidas a los socios para la determinación de la base imponible.
- Para determinar las variaciones patrimoniales derivadas de la transmisión o el reembolso de las aportaciones al capital social, le suman a las mismas el coste de las cuotas de ingreso satisfechas (que dotan el Fondo de Reserva Obligatorio) y las pérdidas de la cooperativa que habiéndosele atribuido al socio, hubieran sido reintegradas o compensadas con retornos de los que sea titular el socio y que estén aún incorporados a un Fondo Especial regulado por la Asamblea General.

⁶⁸ Vid. sobre este punto J.L. PANIAGUA: "El libro negro de la vivienda en España", Selección de textos sobre la vivienda en España, Alfoz-Cidur, Madrid, 1990, pp. 174-196.

⁶⁹ ESPAÑA: LEY 20/1990..., "opus cit.", artículo 3.

2.5.3.2.2. El Impuesto Extraordinario sobre el Patrimonio de las personas físicas.

Según la LEY de Régimen Fiscal de las Cooperativas⁷⁰ la valoración de las participaciones de los socios y asociados en su capital social se determina en función del importe total de las aportaciones sociales desembolsadas, obligatorias y voluntarias, resultante del último balance aprobado, con deducción, en su caso, de las pérdidas sociales no reintegradas.

2.5.4. La fiscalidad de la vivienda en Europa⁷¹.

Los plazos del proceso de integración de la Comunidad Europea obligan a buena parte de los estados miembros a modificar su sistema fiscal con vistas a una mayor armonización.

Las políticas fiscales europeas están en plena reforma, con repercusiones directas sobre la vivienda a través de las deducciones fiscales sobre bienes inmuebles. En todo caso hoy por hoy el tratamiento fiscal de los bienes inmuebles varía sensiblemente de un país a otro: desde un sistema relativamente simple en Francia, a otros muy complejos como es el caso español. Las disparidades observadas en el ámbito

⁷⁰ Ibid., artículo 31.

⁷¹ Sobre este punto Vid. G. LEVENFELD y A. MASSIEU: "La fiscalidad de la vivienda de uso propio en la CEE", *Revista Española de Financiación a la Vivienda*, N. 6, Verano 1988, pp. 157-162; y MORVONNAIS, P. de la, "opus cit."

de la vivienda responden a una compleja combinación de factores entre los que predominan⁷²:

- El sistema fiscal en su conjunto.
- Los tipos de sociedad.
- Los propios mecanismos de ayuda a la vivienda.

Las nuevas orientaciones apuntan⁷³ a la concentración de la ayuda pública hacia los sectores sociales más necesitados, a la simplificación de las ayudas, y a la descentralización de los mecanismos de atribución y gestión de ayudas.

2.5.5. Otras consideraciones finales.

Ante una progresiva reducción de los beneficios fiscales para los promotores de Viviendas de Protección Oficial equiparándolos a los de promoción libre⁷⁴, cabe requerir unas bonificaciones, no ya por motivo de la naturaleza de la empresa promotora -según se trate o no de una cooperativa de viviendas-, sino en relación a los sectores de la población a los que se dirigen esas vivienda.

En otro orden de cosas, según PANIAGUA⁷⁵ la implantación del Impuesto sobre el Valor Añadido en España ha contribuido a la desaparición de la inversión pública

⁷² Ibid.

⁷³ Ibid.

⁷⁴ VARIOS AUTORES: "Conclusiones...", "opus cit.", pp. 66-67.

⁷⁵ J.L. PANIAGUA, "opus cit."

directa en vivienda, ya que ese impuesto no diferencia entre viviendas de promoción pública, protegidas y libres.

La exención del Impuesto sobre el Valor Añadido -o bien su exigencia a tipo cero o a un tipo muy reducido- en algunos países de la Comunidad Europea para la construcción de vivienda social, así como algunos casos de exención en el anterior impuesto sobre tráfico de empresas, explica que diversos autores⁷⁶ propongan la exención total del impuesto a la adquisición de solares, la satisfacción de compromisos para la urbanización y en la cesión al socio -ya sea en el derecho de uso o de propiedad individual- siempre que la finalidad sea construir Viviendas de Protección Oficial.

⁷⁶ Vid. VARIOS AUTORES: El cooperativismo de viviendas en Europa, Memoria del Seminario celebrado en Barcelona los días 13 y 14 de octubre de 1988, Institut per a la Promoció i la Formació Cooperatives, Barcelona, 1989.

III. LAS COOPERATIVAS DE DE VIVIENDAS EN EUROPA.

III. Las cooperativas de viviendas en Europa.

3.1 Introducción.

En este epígrafe se va a tratar de describir someramente los principales modelos adoptados por las cooperativas de viviendas en ciertos países europeos que han conformado un estilo propio constituyendo un proyecto empresarial duradero de promoción inmobiliaria, adaptado al entorno institucional y legislativo de cada país.

Se van a tratar los casos de Suecia, Alemania, Francia, Italia y Portugal, para terminar con una referencia al caso español.

Suecia constituye un caso singular de desarrollo del cooperativismo de viviendas. Asimismo en Francia y Alemania las cooperativas de viviendas han desempeñado y desempeñan un importante papel en la construcción de vivienda residencial. El caso italiano responde al arraigo cooperativista que se manifiesta en este país. Por último se incluye una referencia a Portugal, ya que aunque el cooperativismo de viviendas es de reciente implantación, se erige -desde las instituciones públicas- como principal instrumento de las intervenciones estatales en materia de vivienda.

Se va a fijar la atención especialmente en la articulación de actividades productivas de construcción-promoción-administración por parte de las distintas sociedades cooperativas y sus agrupaciones, así como las competencias profesionales desempeñadas por cada entidad. Asimismo es interesante conocer los regimenes de propiedad empleados y las posibles conexiones con las ayudas públicas.

3.2 Las cooperativas de viviendas en Suecia¹.

El cooperativismo de viviendas en Suecia surge sin ningún tipo de apoyo gubernamental, sin embargo esta actividad de origen popular consigue promover una actitud favorable de los organismos públicos, tanto a nivel estatal como municipal².

La actividad de promoción de las cooperativas suecas se caracteriza por la concentración de las actividades de promoción y construcción, configurando una actuación en tres niveles distintos:

- a) Las cooperativas de vivienda de primer grado, denominadas sociedades filiales.
Son unidades económicas independientes con plena responsabilidad sobre su patrimonio.
- b) Las sociedades locales.
- c) La Federación nacional.

Todas ellas actúan de forma coordinada y con unas mismas reglas de funcionamiento. La actividad de promoción inmobiliaria es continuada y repetitiva.

1 L. BOBERG: "El cooperativismo de viviendas en Suecia", El cooperativismo de viviendas en Europa, Memoria del Seminario celebrado en Barcelona los días 13 y 14 de octubre de 1988, Institut per a la Promoció i la Formació Cooperatives, Barcelona, 1989, pp. 103-114; y C. VIENNEY: Fonctionnement..., "opus cit."

2 Ibid.

Las Federaciones aportan a sus afiliadas servicios profesionales tales como ayuda técnica, administrativa, financiera, educativa y jurídica, que van desde el diseño de planos para los inmuebles hasta la puesta en marcha de servicios sociales. Especialmente importantes son los servicios de auditoria que ofrece la Federación y su actividad financiera, encauzando el ahorro de los socios. Su campo de actuación incluye además la influencia, tanto en la opinión pública, como en la publicación de leyes y normas favorables a sus intereses.

La financiación de la vivienda de promoción cooperativa se compone de préstamos sucesivos e integrados:

- a) En primer lugar se accede a un crédito a la construcción para financiar el periodo de obras, obtenido normalmente por la filial regional que concibe y acomete cada programa.
- b) El préstamo hipotecario, a largo plazo suele ser facilitado por instituciones financieras especializadas. El Estado garantiza -cubriendo la diferencia- un tipo de interés reducido en los dos préstamos el primer año (2,6 por ciento en 1988) para la propiedad cooperativa, que aumenta anualmente en un porcentaje (0,25 por ciento), hasta llegar al tipo de interés de mercado (11,5-12 por ciento), momento en que empiezan a practicarse las amortizaciones. El tipo de interés es más elevado para el acceso a la propiedad individual, si bien en este caso se deducen los intereses en el Impuesto sobre la Renta de las personas físicas.
- c) Un tercer crédito lo constituye el préstamo oficial, que oscila entre el 22 y el 30 por ciento del coste de la vivienda, que cubre la diferencia no cubierta con el préstamo hipotecario. Es concedido por una institución pública de crédito.

En lo referente a las formas de propiedad empleadas:

- a) El régimen de alquiler es sostenido por sociedades municipales, aunque la administración de los inmuebles se acomete a través de la forma cooperativa por los socios residentes.
- b) La propiedad cooperativa es mantenida por las cooperativas primarias -sociedades filiales-, formadas con ocasión de cada programa o promoción. Las cooperativas confieren un derecho de ocupación sin límite de tiempo, con la posibilidad de venta del derecho de uso al precio que encuentre comprador -al precio de mercado-, si bien se establece un derecho de retracto por parte de la cooperativa durante tres años, durante los cuales puede comprarlo al precio de coste actualizado. Una vez acabada la construcción, la cooperativa se encarga de la administración de los inmuebles.

3.3 Las cooperativas de construcción de viviendas alemanas³.

Las cooperativas de vivienda alemanas son, por lo general, empresas pequeñas y medianas⁴. Estas cooperativas, que son propiamente de construcción, hacen desde la planificación de las distintas promociones de viviendas hasta la programación de las promociones específicas, sin crear una cooperativa diferente para cada programa.

Es preciso remarcar que los regímenes de propiedad inmobiliaria usuales son la propiedad cooperativa y la propiedad individual; y que más de las dos terceras partes de la actividad se realiza en forma de propiedad cooperativa.

La propiedad cooperativa alemana está más próxima al alquiler que la modalidad sueca: mediante las aportaciones al capital social se adquiere el derecho al uso de una

3 E. ALBERTI ROVIRA: *Las relaciones cooperativas en el orden Federal Alemán*, Fundación J. March, Madrid, 1986; K.-H. NIENHAUS: "Las cooperativas de viviendas y de viviendas sociales en la República Federal Alemana", *El cooperativismo de viviendas en Europa*, Memoria del Seminario celebrado en Barcelona los días 13 y 14 de octubre de 1988, Institut per a la Promoció i la Formació Cooperatives, Barcelona, 1989, pp. 67-81; ORGANIZACION INTERNACIONAL DEL TRABAJO (OIT): *Las cooperativas de viviendas...* "opus cit."; C. VIENNEY: *Fonctionnement...*, "opus cit."

4 Según disposición de la Ley de utilidad pública de la vivienda. Vid. K.-H. NIENHAUS, "opus cit."

vivienda; en caso de baja se devuelve el valor nominal de la participación, siendo la cooperativa la que debe buscar un nuevo socio que le reemplace. Además, se ha creado el denominado "circulo de cooperativas de viviendas", que permite la movilidad entre socios de las cooperativas afiliadas.

Andrés

En el régimen de propiedad individual los socios no permanecen vinculados a la cooperativa de forma duradera, salvo que ésta asegure los servicios de gestión y mantenimiento de las instalaciones comunes.

Las ayudas públicas suelen diferenciarse no sólo en función de las circunstancias personales de los beneficiarios, sino también en función de los distintos regímenes de propiedad.

3.4 Las cooperativas de viviendas en Francia⁵.

El sector de la vivienda en Francia está caracterizado por la actuación de los organismos de Viviendas de Alquiler Moderado⁶ (HML), que proporcionan viviendas a personas con ingresos limitados. Se trata de personas jurídicas, que aunque controladas por el Estado, son totalmente autónomas en su gestión. Dentro de estos organismos se pueden distinguir dos clases diferenciadas: los organismos de Viviendas de Alquiler Moderado públicos y las sociedades de derecho privado -aunque también sometidas al control del Estado-.

Las oficinas públicas de los organismos de Viviendas de Alquiler Moderado están creadas por las entidades locales, y funcionan como establecimientos de urbanización y de construcción; y también como establecimientos de carácter industrial y comercial.

5 A. HIRSCHFELD y R. VERDIER: *Le secteur coopératif en France*, La documentation Française, Paris, 1984; ORGANIZACION INTERNACIONAL DEL TRABAJO (OIT): *Las cooperativas de viviendas...* "opus cit."; D. PETREQUIN: "Las cooperativas de viviendas en Francia", *El cooperativismo de viviendas en Europa*, Memoria del Seminario celebrado en Barcelona los días 13 y 14 de octubre de 1988, Institut per a la Promoció i la Formació Cooperatives, Barcelona, 1989, pp. 53-66; y C. VIENNEY: *Fonctionnement...*, "opus cit."

6 Traducción literal en castellano.

Dentro de los organismos de Viviendas de Alquiler Moderado de derecho privado se distinguen a su vez tres clases:

- a) Las constituidas como sociedades anónimas, cuyos accionistas son fundamentalmente empresas, que operan principalmente en el sector del alquiler para proporcionar viviendas en propiedad individual.
- b) Las sociedades de crédito inmobiliario, que facilitan préstamos para el acceso a la propiedad.
- c) Las Sociedades Cooperativas de Producción de Viviendas de Alquiler Moderado, que prestan servicios para grupos cooperativos.

Para cada promoción se constituye una cooperativa de construcción, de duración limitada. El objetivo de las Sociedades Cooperativas de Producción de Viviendas de Alquiler Moderado es acometer sucesivos programas de construcción, realizando para ello todas las actividades necesarias -construcción, adquisición de terrenos e inmuebles, urbanización, restauración, ampliación y mejoras-, así como facilitar préstamos hipotecarios a las personas físicas involucradas y gestionar las sociedades cooperativas de construcción.

Los socios de la Sociedad Cooperativa de Producción de Viviendas de Alquiler Moderado son los usuarios de la cooperativa de construcción -no así los inquilinos si se trata de arrendamiento-; las propias las sociedades

cooperativas de construcción; y los organismos interesados en el desarrollo de la vivienda social.

En Francia se observa la ausencia de un régimen de propiedad cooperativa en el sentido propio del término⁷: en el caso del alquiler, la propiedad es retenida por la cooperativa arrendándose a terceros no socios; en el caso de propiedad individual, la sociedad cooperativa se encarga de la gestión así como de la devolución de los préstamos.

Se accede a las ayudas públicas⁸ en concurrencia con los otros organismos de Viviendas de Alquiler Moderado (organismos públicos y sociedades anónimas), distinguiéndose las ayudas según se trate de alquiler o de propiedad individual. Junto a las ayudas financieras se establecen unas importantes ayudas fiscales.

Es de destacar la implantación del sistema ahorro-vivienda, y los denominados préstamos "de convenio" contratados con el Estado y concedidos por las entidades

7 C. VIENNEY: Fonctionnement..., "opus cit."

8 L. GUEKIERE: "La política de vivienda en Francia", Revista de Financiación a la Vivienda, junio 1991, pp. 7-19; LEVENFELD GONZALEZ, G.: "Política de vivienda...", "opus cit."; y D. PETREQUIN, "opus cit."

9 Entidad financiera pública especializada en el crédito inmobiliario.

bancarias en las condiciones concertadas. A pesar de ello se considera que se trata del sector libre, y a ellos pueden acudir los promotores de viviendas -las sociedades cooperativas junto a las demás promotoras-, cuyos usuarios no se acojan a los requisitos de las Viviendas de Alquiler Moderado.

Los organismos de Viviendas de Alquiler Moderado, y entre ellos las cooperativas, han sido los impulsores del desarrollo del acceso a la propiedad de las viviendas entre 1950 y 1970¹⁰, aunque se registra una caída importante en 1971 al implantarse una reglamentación sobre las mismas particularmente restrictiva.

10 D. PETREQUIN: "Las cooperativas de viviendas en Francia", El cooperativismo de viviendas en Europa, Memoria del Seminario celebrado en Barcelona los días 13 y 14 de octubre de 1988, Institut per a la Promoció i la Formació Cooperatives, Barcelona, 1989, pp. 53-66.

3.5 Las cooperativas de viviendas en Italia¹¹.

El cooperativismo de viviendas en Italia se articula en varios niveles; las cooperativas de primer grado son las formadas para cada programa, distinguiéndose dos clases según los regímenes de propiedad: las denominadas cooperativas con propiedad dividida, que adjudican las viviendas en régimen de propiedad individual; y las cooperativas con propiedad indivisa, que adoptan una fórmula de propiedad cooperativa próxima al alquiler.

Los socios de las cooperativas con propiedad indivisa suscriben una parte del capital social a modo de derecho de entrada, que es reembolsada por su valor nominal en caso de baja. Durante el tiempo de ocupación de la vivienda el socio paga una cantidad a modo de alquiler, siendo la cooperativa la encargada de reembolsar los créditos que financian los inmuebles.

11 ALIANZA COOPERATIVA INTERNAZIONALE (Comité de Vivienda): "Housing Co-operation in Italy", informe presentado en el International Co-operative Housing Committee celebrado en Madrid en 1990, pp. 12 y ss.; J. EARLE: *The Italian Cooperative Movement: a Portrait of the Lega Nazionale delle Cooperative e Mutue*, Allen & Unwin, London, 1986; A. GRASSO: "Italia: la promoción de viviendas de tipo social, en régimen cooperativo", *El cooperativismo de viviendas en Europa*, Memoria del Seminario celebrado en Barcelona los días 13 y 14 de octubre de 1988, Institut per a la Promoció i la Formació Cooperatives, Barcelona, 1989, pp. 82-94; y B. GUIDO y G. SAPELLI: *Il movimento cooperativo in Italia: storia e problemi*, Einaudi, Torino, 1981.

Recientemente también es posible la fórmula del alquiler propiamente dicho. Parte de las cantidades entregadas por el socio como cuota de alquiler suelen considerarse como un anticipo sobre el coste de la vivienda.

Las cooperativas de segundo grado, denominadas consorcios, se articulan a nivel local, regional y nacional. Los consorcios nacionales funcionan como empresas de prestación de servicios de promoción inmobiliaria, que permiten a las cooperativas de primer grado contar con prestaciones profesionales. El consorcio realiza tareas de búsqueda de terrenos, de elaboración de programas de construcción y de financiación, así como de formación de cooperativas de primer grado.

Italia cuenta con tres confederaciones plurisectoriales, con una federación de vivienda cada una¹², que mantienen funciones de representación ante los poderes públicos, y de control de sus miembros por delegación del Ministerio de Trabajo y Seguridad Social.

¹² La "Associazione Generale delle Cooperative Italiane" (A.G.C.I.), de inspiración republicana y democrática-social; La "Confederazione Cooperative Italiane" (C.C.I.), de inspiración democristiana; y la "Lega Nazionale delle Cooperative e Mutue" (L.N.C.M.), de inspiración socialista. Vid. B GUIDO y G. SAPELLI, "opus cit."

La financiación hipotecaria llega a cubrir hasta el 75 por ciento del coste de las edificaciones, oscilando la amortización entre diez y quince años. El tipo de interés bonificado previsto por ley y aplicable a las cooperativas - y demás empresas- varía según los niveles de renta de los beneficiarios, supeditándose a unos requisitos, fundamentalmente sobre la tipología de los alojamientos y las características personales de los socios.

Se establecen coeficientes de inversión obligatoria en vivienda para determinadas empresas, como son los entes de previsión y las compañías privadas de seguros --determinados porcentajes sobre sus reservas técnicas-. Los fondos formados son confiados a las federaciones cooperativas.

3.6 Las cooperativas de viviendas en Portugal¹³.

La importancia de las cooperativas de viviendas portuguesas, a pesar de su reciente implantación - reconocidas legalmente desde 1974-, radica en su reconocimiento institucional -y sin precedente en Europa- como principal instrumento de las intervenciones públicas en materia de vivienda¹⁴.

Las cooperativas acometen promociones destinadas a la propiedad colectiva y a la propiedad individual, pudiendo coexistir ambas fórmulas en la misma sociedad cooperativa.

La propiedad cooperativa siguió en un primer momento el modelo sueco, estructurándose en tres niveles: cooperativas de primer grado, las Uniones regionales y una Federación Nacional; pero ciertas dificultades en el seno de algunas Uniones hace que las cooperativas de primer grado acometan funciones profesionalizadas.

13 Vid. C. VIENNEY: *Fonctionnement...*, "opus cit."; C. SILVA: "Las cooperativas de viviendas en Portugal", *El cooperativismo de viviendas en Europa*, Memoria del Seminario celebrado en Barcelona los días 13 y 14 de octubre de 1988, Institut per a la Promoció i la Formació Cooperatives, Barcelona, 1989, pp. 95-102; y ALIANZA COOPERATIVA INTERNACIONAL (Comité de Vivienda): *Social Activities in Cooperative Housing Areas*, Stockholm, 1990, p. 11.

14 C. VIENNEY: *Fonctionnement...*, "opus cit."

El derecho de uso privilegiado que confiere la propiedad cooperativa se adquiere con la suscripción en el capital social de la participación correspondiente. En caso de baja se reembolsará la cantidad suscrita revaluada, ocupándose la cooperativa de dar alojamiento a un socio expectante.

Las cooperativas que propocionan la propiedad individual de las viviendas no se disuelven al terminar la construcción de las mismas, sino que gestionan el mantenimiento de las zonas comunes.

En caso de baja del socio, la cooperativa puede ejercer un derecho de retracto de la vivienda a precio predeterminado, sujeto a revalorización, análogo al establecido en la fórmula de propiedad colectiva.

Entre los proyectos pendientes de realización de la Federación Nacional de Cooperativas de Viviendas Económicas (FENACHE) se encuentran la creación de gabinetes de asesoramiento técnico, servicio de auditoria, la formación de una agencia de seguros y un centro de formación permanente, etc. Las delegaciones regionales funcionan como

empresas de servicios para la creación y desarrollo de nuevas cooperativas¹⁵.

El Estado asegura financiación a las cooperativas de viviendas: se facilitan créditos para la construcción -que se convierten en préstamos personales al finalizar las viviendas- y se establece un sistema de subsidiación de intereses.

15 C. SILVA, "opus cit."

3.7 Las cooperativas de viviendas en España¹⁶.

La actividad de los productores de vivienda en régimen cooperativo en España se ha caracterizado tradicionalmente por dos notas: la actividad exclusiva para proporcionar viviendas propiedad de los socios, y la ausencia de un eje profesional, que de forma institucionalizada -en forma de cooperativa de segundo grado o a través de federaciones, etc.-, ejerza actividades de promoción repetitiva -con algunas excepciones recientes por la actividad de promoción cooperativa fomentada por sindicatos y por la actuación profesional de gestoras especializadas-¹⁷.

La continuidad profesional cooperativa es un objetivo no conseguido en muchos casos, y menos aún en el sentido aún más concreto de vincular a los socios al movimiento cooperativo de modo duradero¹⁸.

Es preciso estructurar relaciones estables entre usuarios y profesionales encargados del desarrollo de nuevos programas, dentro de un conjunto de empresas de actividades

16 Vid. L. CANET AYMERICH: "The Co-operative Movement in Catalonia", *Review of International Co-operation*, v. 83, N. 2, 1990, pp. 39-44; A. VAZQUEZ FRAILE: "Housing co-operatives in Spain", *Review of International Co-operation*, pp. 27-33, v. 83 N. 2, 1990; C. VIENNEY: *Fonctionnement...*, "opus cit."

17 Según apunta C. VIENNEY en su informe para el CECODHAS: *C. VIENNEY: Fonctionnement...*, "opus cit.", p. 18.

18 A. VAZQUEZ FRAILE: "Housing...", "opus cit.", p. 31.

distintas pero articuladas y conectadas mediante relaciones cooperativas de asociación (federalismo) y de actividad (integración), así como intensificar la intercooperación.

El movimiento asociativo surge hacia finales de la década de los cincuenta, al formarse diferentes uniones regionales, que en 1961 forman una unión nacional. El proceso de reorganización federativa de ámbito autonómico se fue estructurando a medida que se aprobaron las respectivas leyes sobre sociedades cooperativas. Desde 1961 hasta 1988 funcionó la Unión de Cooperativas de Viviendas de España, pasando en 1988 a ser Confederación Nacional, que asocia en la actualidad a las distintas regionales.

Las Federaciones regionales y Confederación Nacional prestan, fundamentalmente, servicios de asesoría jurídica y de representación.

Entre las causas del deprestigio de las cooperativas de vivienda en España han sido en ocasiones los fraudes y escándalos, las elevaciones de precios sobre el inicial presupuestado, y el voluntarismo en la gestión.

Un aspecto negativo que perdura en el cooperativismo de viviendas es el exceso de voluntarismo en algunas sociedades, dada la falta de capacitación de los gestores. También han aparecido cooperativas al amparo de grupos profesionales vinculados al sector inmobiliario, que las convierten en organismos dependientes de ellos.

Otros factores que no han contribuido a su labor son los altos costes del suelo y de la construcción, que limitan la función de las cooperativas en la medida que hacen inviable el acceso a familias de bajos recursos.

Dentro de los logros es de destacar la aparición de Núcleos Integrados Cooperativos, creados como unidades residenciales a través de agrupaciones de cooperativas, del asociacionismo de segundo grado o de asociaciones de otro tipo.

Los aspectos positivos aparecidos en los últimos años en el cooperativismo de viviendas en España se han calificado como mejoras más en la calidad que en la cantidad¹⁹: mayor credibilidad -a pesar de todo- ante el público en general, y mayor atención de las autoridades

19 A. VAZQUEZ FRAILE: "Housing...", "opus cit.", p. 29.

públicas. La extraordinaria proliferación de cooperativas en este sector, propiciada por las dificultades de acceder a una vivienda y por los planes municipales en esta materia, ha convertido a las cooperativas de vivienda en un vehículo popular de difusión del cooperativismo entre amplias capas de la población: por el importante número de socios -y de familias- que abarca y por el interés despertado en los medios de comunicación.

Un objetivo no conseguido de las cooperativas de viviendas en España es la configuración de una fórmula específica de propiedad cooperativa, combinando propiedad colectiva y derecho de uso individualizado. Para ello es necesario promover las condiciones necesarias, desde la propuesta de cesiones gratuitas de suelo o en derecho de superficie con destino a las cooperativas de vivienda en régimen de uso²⁰, hasta el establecimiento de fórmulas intercooperativas que faciliten la movilidad, sin olvidar la necesidad de reforzar el sistema de vivienda en alquiler.

20 VARIOS AUTORES: "Conclusiones...", "opus cit."

IV. MARCO LEGAL E INSTITUCIONAL DE LAS SOCIEDADES
COOPERATIVAS DE VIVIENDAS.

IV. Marco legal e institucional de las sociedades cooperativas de viviendas.

4.1 Algunas cuestiones jurídicas previas¹.

4.1.1 Entidades de derecho privado o derecho público.

La cooperativa se desarrolla en el marco del derecho privado en cuanto a su actividad mercantil y profesional, y sus actos están regulados en el ordenamiento civil o mercantil. Sin embargo, para DEL ARCO², tienen la cualidad de ser instrumentos susceptibles de prestar un servicio público, dada su caracterización como instituciones aptas para prestar servicios que, rebasando el interés particular de sus socios, trascienden al bien común.

Ese presunto carácter público era acentuado para las cooperativas de viviendas por su pertenencia a la Obra Sindical del Hogar.

4.1.2 Carácter civil o mercantil.

Los criterios para discernir las sociedades mercantiles de las civiles son dos: la forma y el objeto. Según el criterio formal son mercantiles las sociedades que adoptan

¹ C. BOTELLA GARCIA-LASTRA, "opus cit."

² Citado en M. AGUILAR GARCIA, "opus cit.", p. 23.

un determinado tipo social³. El criterio material se refiere al objeto de la actividad de la sociedad: es mercantil cuando ejerce una actividad económica habitual y organizada en nombre propio y trabaja en un entorno de mercado, características que, sin duda, son aplicables a las sociedades cooperativas⁴.

Sin embargo la LEY General de Cooperativas vigente parte del presupuesto de que la sociedad cooperativa no es materia mercantil⁵: si fuera así el Estado tendría competencia legislativa exclusiva según el artículo 149.1.6º de la Constitución⁶. Sin embargo, distintas Comunidades Autónomas han promulgado sus leyes generales de cooperativas, siendo la Ley General de Cooperativas aprobada, por las Cortes Generales derecho supletorio. Sin embargo, se dan indicaciones contradictorias: por ejemplo la no obligación de inscripción en el Registro Mercantil y la simultánea remisión al Código de Comercio en algunas disposiciones. Algo análogo a lo que ocurre con la legislación fiscal.

3 Así en nuestro en el derecho español la sociedad anónima y la sociedad de responsabilidad limitada son siempre mercantiles al margen del objeto al que se dediquen.

4 Vid. F. SANCHEZ CALERO: *Instituciones de derecho mercantil*, Editoriales de Derecho Reunidas, 1990, Madrid..

5 Siguiendo al Profesor I. ARROYO: "Prólogo" en *Legislación sobre Cooperativas*, Editorial Tecnos, Madrid, 1987.

6 ESPAÑA: CONSTITUCION ESPAÑOLA, "opus cit."

4.2 Historia⁷.

El nacimiento y desarrollo de las cooperativas de viviendas se ha visto acompañado y reflejado en la legislación de la vivienda en España.

La LEY de 8 de junio de 1911, sobre habitaciones higiénicas y baratas, al hablar de los potenciales promotores, menciona especialmente a las cooperativas que las vendan o arrienden. Pero a partir de la LEY de Casas Baratas promulgada en dictadura de Primo de Rivera en 1921, es cuando empiezan a proliferar las cooperativas de viviendas en España. La LEY de Casas Económicas⁸ de 1926 también incluye expresamente a las cooperativas.

⁷ En la elaboración del presente epígrafe se sigue la exposición y referencias de los autores que se citan a continuación, tomando de los mismos las referencias legales, a las que no se ha tenido acceso directo: A. GARCIA-BERNARDO LANDETA: *Sistema jurídico de las Viviendas de Protección Oficial* (2 tomos), Ediciones Universidad de Navarra S. A., Pamplona, 1970; y A. VAZQUEZ FRAILE: "Las Cooperativas de Viviendas en España", *Curso de especialización de directores/gerentes de cooperativas de viviendas*, Centro de Educación Cooperativa Luis Cuñat Rodríguez, Madrid, 1991.

⁸ Son un tipo diverso de las Casas Baratas. Se construyen para personas económicamente más fuertes y coexisten con ellas, sus destinatarios pertenecen a la clase media y la protección estatal es más débil. Sólo pueden ser construidas por sociedades, no por personas individuales.

La LEY de 4 de julio de 1931⁹, constituye la primera regulación del fenómeno cooperativo, promulgada durante la II República Española. En ella se delimita a la cooperativa de viviendas como clase específica de cooperativa de consumo.

La LEY General de Cooperativas, de 2 de enero de 1942, incluye en su clasificación a las cooperativas de viviendas protegidas, que pueden promocionar Viviendas de Protección Oficial si cumplen determinados requisitos. El segundo¹⁰ Reglamento de la mencionada LEY, de 13 de agosto de 1971, en su artículo 49, establece, por primera vez, una regulación detallada de las cooperativa de viviendas, como clase de cooperativa con características propias. Todas las leyes posteriores recogen y amplían los conceptos contenidos en dicho artículo¹¹.

La LEY de Viviendas de Renta limitada de 1954 ofrece financiación y ventajas fiscales a los futuros propietarios y socios de las cooperativas de viviendas, marcando el

9 Y su REGLAMENTO de 2 de octubre del mismo año.

10 Se aprobó un primer REGLAMENTO, de 11 de noviembre de 1943.

11 J. MAGRIÑA BLASI: "La legislación sobre cooperativas de viviendas en España", El cooperativismo de viviendas en Europa, Memoria del Seminario celebrado en Barcelona los días 13 y 14 de octubre de 1988, Institut per a la Promoció i la Formació Cooperatives, Barcelona, 1989, pp. 37-47.

inicio de una línea de actuación que será más fuerte con el paso del tiempo, favoreciendo el nacimiento de sociedades cooperativas de viviendas.

4.3 Régimen actual legislativo de las sociedades cooperativas de viviendas.

El marco legislativo que afecta a las cooperativas de viviendas tiene una doble procedencia: el sector y la actividad que desarrolla; y el derivado de su forma jurídica.

4.3.1 Régimen genérico actual legislativo de las sociedades cooperativas de viviendas.

Sin pretender exponer exhaustivamente la normativa que afecta a los constructores y/o promotores inmobiliarios -por lo prolija que resultaría-, se va a tratar de enunciar las disposiciones más importantes de forma que puedan servir como marco para situar la actividad de la cooperativa de viviendas. Se va a distinguir la normativa estatal¹² de carácter general de aquella con un carácter más particular, y cuya influencia es más indirecta -aunque no menos importante-.

¹² En este apartado, para simplificar, se van a tratar fundamentalmente las disposiciones comunes a todo el ámbito nacional. En los casos que es preciso hacer referencia a disposiciones autonómicas y municipales, se especificará convenientemente.

4.3.1.1 Normativa estatal de carácter general¹³.

4.3.1.1.1 Normativa del régimen de uso y utilización de la vivienda¹⁴.

4.3.1.1.1.1 Legislación sobre viviendas en arrendamiento¹⁵.

La Ley de Arrendamientos Urbanos vigente es el Texto Refundido de 1964¹⁶, que fue modificado en relación con la prórroga forzosa y el destino de las viviendas, por el REAL-DECRETO LEY 2/1985¹⁷, de 30 de abril. En estos momentos la legislación vigente está en proceso de actualización por parte del Ministerio de Obras Públicas y Transportes.

A efectos de actualización de las rentas de alquiler se pueden distinguir las siguientes situaciones:

- Viviendas de renta antigua, con contrato anterior al 1 de julio de 1964, cuyos alquileres no pueden ser modificados más que por disposición administrativa.

13 Para ampliar información sobre normativa relacionada con la vivienda ver GUILLEN ZANON, A. L.: *Código de la vivienda*, Boletín Oficial del Estado, Madrid, 1987.

14 *Ibid.*

15 J. BARJA: "Legislación española sobre viviendas en arrendamiento. Diversidad de situaciones jurídicas coexistentes", *Revista Española de Financiación a la Vivienda*, Primavera 1989, pp. 25-34; y L. FURONES FERRERO, y J. BARJA PEREIRO: "La vivienda en alquiler", *Situación*, N. 2, 1988, pp. 140-173.

16 Para consultar un texto actualizado vid. BOLETIN OFICIAL DEL ESTADO: *Arrendamientos urbanos*, Boletín Oficial del Estado, Madrid, 1989.

17 ESPAÑA: REAL-DECRETO LEY 2/1985, de 30 de abril, sobre medidas de política económica, B.O.E., N. 111, de 9 de mayo, pp. 13176-13177.

- Viviendas de renta libre sin cláusula de actualización de precios, cuyo contrato es posterior al 1 de julio de 1964 y que no han incluido cláusulas de estabilización.
- Viviendas libres, con contrato con cláusula de estabilización, posterior al 1 de julio de 1964.
- Viviendas libres acogidas al REAL DECRETO-LEY de 30 de abril de 1985: gozan de libertad para fijar la duración del contrato y los índices de revisión de precios.
- Viviendas de Protección Oficial, cuyos precios de alquiler están regulados por las correspondientes normas legales.

4.3.1.1.1.2 Del régimen de la propiedad por pisos.

ESPAÑA: LEY 46/1960, de 21 de julio, sobre Propiedad Horizontal, B.O.E., N. 176, de 23 de julio.

4.3.1.1.2 Normas técnicas de la edificación.

ESPAÑA: ORDEN de 29 de febrero de 1944 por la que se determina las condiciones higiénicas mínimas que han de reunir las viviendas, B.O.E., N. 61, de 1 de marzo, rectificación en B.O.E., N. 63, de 3 de marzo.

ESPAÑA: DECRETO 462/1971, de 11 de marzo, sobre Normas de redacción de proyectos y dirección de obras de edificación, B.O.E., N. 71, de 24 de marzo.

ESPAÑA: DECRETO 3565/1972, de 23 de diciembre, establece las Normas Tecnológicas de la Edificación, B.O.E., N. 13, de 15 de enero de 1973.

ESPAÑA: REAL DECRETO 1650/1977, de 10 de junio sobre normativa básica de la edificación, B.O.E., N. 163, de 9 de julio.

ESPAÑA: ORDEN del Ministerio de Economía y Hacienda, de 28 de diciembre de 1989, por la que se aprueban las normas técnicas de valoración y el cuadro marco de valores del suelo y de las construcciones, para determinar el valor catastral de los bienes inmuebles de naturaleza urbana, B.O.E., N. 313, de 30 de diciembre, pp. 40441-40448.

4.3.1.1.3 Normativa sobre las garantías del comprador de vivienda.

4.3.1.1.3.1 Para promotores de viviendas que no son de protección oficial.

ESPAÑA: LEY 57/1968, de 27 de julio, regula la percepción de cantidades anticipadas en la construcción y venta de viviendas, B.O.E. , N. 181, de 29 de julio.

ESPAÑA: DECRETO 3114/1968, de 12 de diciembre, que aplica la LEY de 27 de julio a comunidades y cooperativas, B.O.E., N. 308, de 24 de diciembre.

4.3.1.1.3.2 Para promotores de viviendas de protección oficial.

ESPAÑA: DECRETO 2114/1968, de 24 de julio, por el que se aprueba el Reglamento para la aplicación de la LEY sobre Viviendas de Protección Oficial, texto refundido aprobado por los decretos 2131/1963, de 24 de julio, y 3964/1964, de 3 de diciembre, B.O.E., N. 216, de 7 de septiembre de 1968; y Corrección de errores, B.O.E., N. 227, de 20 de septiembre, y N. 288, de 30 de noviembre.

4.3.1.1.3.3 Otros.

ESPAÑA: LEY 26/1984, de 19 de julio, general para la defensa de los consumidores y usuarios B.O.E., N. 176, de 24 de julio de 1984.

ESPAÑA: REAL DECRETO 515/1989, de 21 de abril, sobre protección a los consumidores, en cuanto a la información a suministrar en la compraventa y arrendamiento de viviendas, B.O.E., N. 117, de 17 de mayo, pp. 14506-14508.

4.3.1.1.4 Normativa sobre la promoción privada de Viviendas de Protección Oficial.

La abundante intervención pública en esta materia provoca una gran variabilidad y dispersión en la normativa, que hace imposible recogerla en toda su extensión. Actualmente coexisten tres sistemas de protección oficial

distintos: las Viviendas de Protección Oficial de 1963; las Viviendas sociales de 1976; y las Viviendas de Protección Oficial de 1978.

4.3.1.1.4.1 Normativa básica vigente¹⁸.

ESPAÑA: REAL DECRETO 2960/1976, de 12 de noviembre, por el que se aprueba el texto refundido de la legislación de Viviendas de Protección Oficial, B.O.E., N. 311, de 28 de diciembre de 1976.

ESPAÑA: REAL DECRETO-LEY 31/1978, de 31 de octubre, sobre Política de Viviendas de Protección Oficial, B.O.E., N. 267, de 8 de noviembre de 1978.

ESPAÑA: REAL DECRETO 3148/1978, de 10 de noviembre, por el que se desarrolla el REAL DECRETO-LEY 31/1978, de 31 de octubre, sobre política de vivienda, B.O.E., N. 14, de 16 de enero de 1979.

ESPAÑA: DECRETO 2114/1968, de 24 de julio, por el que se aprueba el REGLAMENTO para la aplicación de la LEY sobre Viviendas de Protección Oficial, texto refundido aprobado por los decretos 2131/1963, de 24 de julio, y 3964/1964, de 3 de diciembre, B.O.E., N. 216, de 7 de septiembre de 1968; y Corrección de errores, B.O.E., N. 227, de 20 de septiembre, y N. 288, de 30 de noviembre.

4.3.1.1.4.2 Normas técnicas.

ESPAÑA: ORDEN de 20 de mayo de 1969, por la que se aprueban las Ordenanzas Provisionales de Viviendas de Protección Oficial, B.O.E., N. 123, de 23 de mayo; y Corrección de errores, B.O.E., N. 132, de 3 de junio.

¹⁸ El Texto Refundido de la legislación de Viviendas de Protección Oficial permanece vigente, si bien ha sido modificado parcialmente -aunque en gran parte- por el REAL DECRETO-LEY 31/1978 sobre Política de Viviendas de Protección Oficial, y por el Reglamento (REAL DECRETO 3148/1978) que lo desarrolla. El Reglamento de Viviendas de Protección Oficial de 24 de julio de 1968 es de aplicación con carácter supletorio en las materias no reguladas posteriormente, así como en los casos en que específicamente se remita a él por disposiciones posteriores.

ESPAÑA: ORDEN de 24 de noviembre de 1976 sobre Normas Técnicas de Diseño y Calidad de Viviendas Sociales, B.O.E., N. 296, de 10 de diciembre.

ESPAÑA: ORDEN de 17 de mayo de 1977, que modifica las Normas Técnicas de Diseño y Calidad de las Viviendas Sociales, B.O.E., N. 141, de 14 de junio.

4.3.1.1.4.3 Normas sobre medidas financieras en materia de vivienda¹⁹.

ESPAÑA: REAL-DECRETO 224/1989, de 3 de marzo, sobre medidas de Financiación de actuaciones protegibles en materia de vivienda, B.O.E., N. 57, 8 de marzo de 1989, pp. 6506-8077; y Corrección de errores, B.O.E., N. 70, de 23 de marzo, p. 8077.

4.3.1.1.4.3 Normas sobre medidas financieras en materia de vivienda

ESPAÑA: ORDEN de 26 de enero de 1979, por la que se establecen cláusulas de inclusión obligatoria en los contratos de compraventa y arrendamiento de Viviendas de Protección Oficial de promoción Privada, en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 13 del REAL DECRETO 3148/1978, de 10 de noviembre, B.O.E., N. 30, de 3 de febrero.

4.3.1.1.4.3.1 Determinación de los precios de venta y renta. Fijación del módulo.

Para la determinación de los precios de venta y renta hay que atenerse a lo dispuesto en el REAL DECRETO 224/1989,

¹⁹ En la medida que han existido planes de viviendas para periodos de tiempo determinados, con disposiciones específicas de financiación, siguen vigentes con respecto a las actuaciones de promoción de viviendas de Viviendas de Protección Oficial iniciadas al amparo de las mismas, si bien todas estas disposiciones específicas están derogadas formalmente para actuaciones futuras.

Así, por ejemplo, dentro del Plan Trienal 1981-83 es de aplicación el REAL DECRETO 2455/1980, de 7 de noviembre, sobre financiación y seguimiento del Programa 1981-83 de construcción de Viviendas de Protección Oficial, etc.

que los establece en función del módulo aplicable ponderado dependiendo su aplicación de las denominadas Areas geográficas homogéneas.

Módulo vigente según:

ESPAÑA: ORDEN del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo, de 18 de enero de 1991 por la que se determina para 1991 el módulo y su ponderación para las viviendas de protección oficial acogidas al REAL DECRETO-LEY 31/1978 de 31 de octubre, y para las actuaciones protegibles contempladas en el REAL DECRETO 224/1989 de 3 de marzo, B.O.E., N. 22, pp. 2686-2687.

Areas geográficas homogéneas fijadas en:

ESPAÑA: ORDEN del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo, de 7 de marzo de 1984, por la que se determina el módulo y su ponderación en las viviendas de protección oficial acogidas al REAL DECRETO-LEY 31/1978, de 31 de octubre, para 1984 y en el marco del plan cuatrienal de viviendas 1984-1987, B.O.E., N. 58, de 8 de marzo.

ESPAÑA: ORDEN del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo, de 13 de diciembre de 1984, por la que se determina el módulo y su ponderación en las viviendas de protección oficial acogidas al REAL DECRETO-Ley 31/1978, de 31 de octubre, para 1984 y en el marco del plan cuatrienal de viviendas 1984-1987, B.O.E., N. 306, de 22 de diciembre.

4.3.1.1.5 Legislación urbanística y de suelo.

ESPAÑA: LEY 8/1990, de 25 de julio, sobre Reforma del Régimen Urbanístico y Valoraciones del Suelo, B.O.E. N. 179, de 27 de julio, pp. 22060-22073.

4.3.1.1.6 Legislación sobre el mercado hipotecario.

ESPAÑA: LEY 2/1981, de 25 de marzo, de regulación del mercado hipotecario, B.O.E., N. 90, de 15 de abril, pp. 8148-8150.

ESPAÑA: REAL-DECRETO 685/1982, de 17 de marzo, de regulación del mercado hipotecario, B.O.E., N. 83, de 7 de abril, pp. 9108 y ss.

Y sus posteriores modificaciones:

ESPAÑA: ORDEN del Ministerio de Economía y Comercio, de 22 de junio de 1982, sobre desarrollo de determinados aspectos del Real Decreto 685/1982 de 17 de marzo, B.O.E., N. 154, de 29 de junio, pp. 17788-9.

ESPAÑA: ORDEN del Ministerio de Economía y Hacienda, de 7 de diciembre de 1984, sobre mercado hipotecario, B.O.E., de 11 de enero de 1985.

ESPAÑA: REAL DECRETO 1623/1985, de 28 de agosto, por el que se da nueva redacción a algunos preceptos del Real Decreto 685/1982, de 17 de marzo, de regulación del mercado hipotecario, B.O.E., N. 220, de 13 de septiembre, p. 28893.

ESPAÑA: LEY 26/1988, de 29 de julio, sobre disciplina e intervención de las entidades de crédito, B.O.E., N. 182, de 30 de julio, pp. 23524-23534.

ESPAÑA: ORDEN del Ministerio de Economía y Hacienda, de 18 de febrero de 1991, que desarrolla la Disposición Adicional Sexta de la Ley 26/1988, de 29 de junio, sobre disciplina e intervención de las entidades de crédito, N. , de 22 de febrero.

ESPAÑA: REAL DECRETO 1289/1991, de 2 de agosto, por el que se modifican determinados artículos del Real Decreto 685/1982, de 17 de marzo de Regulación del Mercado hipotecario, B.O.E., N. 191, de 10 de agosto, pp. 26559-26562.

Otras:

ESPAÑA: DECRETO de 14 de febrero de 1947, por el que se aprueba el Reglamento Hipotecario, B.O.E., N. 106, de 16 de abril; y Corrección de errores, B.O.E., N. 143, de 23 de mayo.

ESPAÑA: DECRETO de 8 de febrero de 1946 por el que se aprueba la nueva redacción de la Ley Hipotecaria, B.O.E.,

Ns. 58 y 59, de 27 y 28 de febrero; y Corrección de errores, B.O.E., N. 73, de 14 de marzo.

ESPAÑA: LEY 14/1985, de 29 de mayo, de régimen fiscal de determinados activos financieros, B.O.E., N. 129, de 30 de mayo, pp. 16113-16116.

ESPAÑA: ORDEN del Ministerio de Economía y Comercio de 14 de junio de 1982 sobre condiciones de valoración de los bienes admitidos en garantía en el mercado hipotecario, B.O.E., N. 179, de 28 de julio, pp. 20342-20382.

ESPAÑA: ORDEN del Ministerio de Economía y Comercio, de 5 de julio de 1982, sobre sociedades gestoras del Fondo de Regulación del mercado hipotecario, B.O.E. del 10 de julio.

ESPAÑA: ORDEN del Ministerio de Economía y Hacienda, de 7 de diciembre de 1985, sobre valoración de bienes en el mercado hipotecario, B.O.E., N. 11, de 12 de enero, pp. 854-867.

ESPAÑA: ORDEN del Ministerio de Economía y Hacienda, de 4 de octubre de 1985 sobre valoración de bienes en el mercado hipotecario, B.O.E., N. 271, de 12 de noviembre, pp. 35532-35545.

ESPAÑA: ORDEN del Ministerio de Economía y Hacienda, de 10 de enero de 1983, sobre valoración de bienes en el mercado hipotecario, B.O.E., de 1 de marzo

ESPAÑA: ORDEN del Ministerio de Economía, de 10 de enero de 1983, sobre valoración de bienes en el mercado hipotecario, B.O.E., N. 51, de 1 de marzo.

4.3.2 Régimen legislativo específico actual de las sociedades cooperativas de viviendas.

4.3.2.1 La Constitución Española.

El artículo 129.2 de la Constitución Española establece que "los poderes públicos promoverán eficazmente las diversas formas de participación en la empresa y fomentarán, mediante una legislación adecuada, las sociedades cooperativas. También establecerán los medios que faciliten

el acceso de los trabajadores a la propiedad de los medios de producción."²⁰

4.3.2.2 El Código de Comercio.

El artículo 124 del Código de Comercio establece que las cooperativas desempeñan actividad mercantil en lo que se refiere a las operaciones que desarrollan con terceros no socios.

"Las compañías mutuas de seguros contra incendios, de combinaciones tontinas (sic) sobre la vida para auxilios a la vejez, y de cualquier otra clase, y las Cooperativas de producción, de crédito o de consumo, sólo se considerarán mercantiles, y quedarán sujetas a las disposiciones de este Código, cuando se dedicaren a actos de comercio extraños a la mutualidad o se convirtieren en sociedades de prima fija"²¹.

4.3.2.3 Otra legislación de ámbito estatal.

ESPAÑA: LEY 3/1987²², de 2 de abril de 1987, General de Cooperativas, B.O.E., N. 84, del 8, pp. 10452-10487.

Las clases de cooperativas enunciadas en el Capítulo XII de la LEY General de Cooperativas se

20 ESPAÑA: CONSTITUCION ESPAÑOLA, "opus cit."

21 ESPAÑA: Código de Comercio, Boletín Oficial del Estado, col. Textos Legales, Madrid, 1972. artículo 124. Gaceta del 16 de octubre al 24 de noviembre de 1885, p. 68.

22 La LEY General de Cooperativas es de aplicación a todas las sociedades cooperativas con domicilio social en el territorio español, excepto aquellas que realicen las operaciones con sus socios dentro del territorio de una Comunidad Autónoma que, en uso de su competencia legislativa exclusiva, haya regulado dichas sociedades, sin perjuicio de que establezcan relaciones jurídicas con terceros no socios o de que realicen actividades accesorias al objeto social fuera del territorio de dicha Comunidad Autónoma. ESPAÑA: LEY 3/1987..., "opus cit.", Disposición Final Primera, punto 1.

rigen, en primer lugar, por las disposiciones específicas aplicables en dicho capítulo, y en segundo lugar, por las normas de carácter general de la misma. No obstante, es de aplicación a todas las clases de cooperativas: lo establecido en el Capítulo V dedicado a los asociados; el artículo 5.2 referente a la posible autorización para ampliar la actividad con terceros no socios; y el artículo 30 sobre los socios de trabajo²³.

ESPAÑA: LEY 13/1989, de 26 de mayo, de Cooperativas de Crédito, B.O.E., N. 129, de 31 de mayo,.

ESPAÑA: LEY 20/1990, de 19 de diciembre, sobre Régimen Fiscal de las Cooperativas, B.O.E., N. 304, del 20, pp. 37970-37976

- Otras de interés:

ESPAÑA: LEY 2/1991, de 29 de abril, de Agrupaciones de Interés Económico, B.O.E., N. 103, del 30, pp. 13638-13641.

4.3.2.4 Legislación autonómica²⁴.

COMUNIDAD AUTONOMA DEL PAIS VASCO: LEY 1/1982, de 11 de febrero, sobre "cooperativas", B.O.P.V. de 10 de marzo.

COMUNIDAD AUTONOMA DE CATALUÑA: LEY 4/1983, de 9 de marzo, de cooperativas de Cataluña, D.O.G.C., N. 313, de 18 de marzo.

COMUNIDAD AUTONOMA DE ANDALUCIA: LEY 2/1985, de 2 de mayo, de "Cooperativas" de Andalucía, Boletín Oficial de la Junta de Andalucía, N. 42, de 4 de mayo.

COMUNIDAD AUTONOMA VALENCIANA: LEY 11/1985, de 25 de octubre, de cooperativas de la Comunidad Valenciana, B.O.E., N. 54, de 4 de marzo de 1986.

COMUNIDAD NAVARRA: LEY FORAL 3/1989, de 2 de mayo, de Presupuestos Generales de Navarra para el ejercicio 1989, Boletín Oficial de Navarra, 3 de mayo de 1989.

²³ Vid. ESPAÑA: LEY 3/1987..., "opus cit.", artículo 116.1 y 116.2.

²⁴ La legislación sobre sociedades cooperativas es materia incluida entre las competencias exclusivas de las Comunidades Autonomas.

4.4 Marco institucional en España.

La promulgación de la Constitución Española en 1978²⁵, significa, entre otras cosas, la transformación de un modelo centralizado de poderes públicos en una estructura de Comunidades Autónomas, dotadas de órganos legislativos y ejecutivos propios.

4.4.1 Marco institucional de la vivienda en España.

4.4.1.1 Evolución reciente²⁶.

"Hasta comienzos de los años 80 la política de vivienda, al igual que otras áreas de la actividad nacional, se encontraba localizada en una serie de organismos vinculados al poder central. Las actuaciones públicas en el sector de la vivienda se planificaban y ejercitaban exclusivamente por la Administración Central, a través del desaparecido Ministerio de la Vivienda y los organismos autónomos de él dependientes, fundamentalmente el Instituto Nacional de la Vivienda y el Instituto Nacional de Urbanización, como protagonistas principales, a los que había que sumar la participación de la Obra sindical del Hogar, dependiente de la extinguida Sindical, más algunas Corporaciones Locales a través de Patronatos Provinciales y Municipales de vivienda"²⁷.

4.4.1.1.1 Organismos públicos de ámbito nacional en materia de vivienda.

Esquemáticamente se exponen las incidencias ocurridas en los organismos públicos responsable del área de vivienda

25 ESPAÑA: CONSTITUCION ESPAÑOLA, "opus cit."

26 A.J. SANCHEZ REY: "Evolución del marco Institucional de la vivienda en la última década", Situación, N. 2, 1988, pp. 69-76.

27 Ibid., p. 69.

para una explicación de las posibles referencias a los mismos:

- En 1977 se fusionan los ministerios de la Vivienda y de Obras Públicas y Urbanismo.
- En 1980 las competencias del Organismo Administración del Patrimonio Social Urbano -que anteriormente había asumido las competencias de la Obra Sindical del Hogar- son traspasadas, junto a las del Instituto Nacional de la Vivienda, para constituir el Instituto para la Promoción Pública de la Vivienda.
- En 1985 desaparece el Instituto para la Promoción Pública de la Vivienda, asumiendo sus funciones la Dirección General de la Vivienda.
- En 1986 se fusionan la Dirección General de la Vivienda y la Dirección General de Arquitectura y Edificación, para dar lugar a la actual Dirección General para la Vivienda y Arquitectura.
- En 1991 el Ministerio de Obras Públicas y Urganismo se transforma en el Ministerio de Obras Públicas y Transportes.

Respecto a las entidades Oficiales de Crédito vinculadas con la vivienda, en 1982 se fusionan el Banco de Crédito a la Construcción y el Banco Hipotecario dando lugar al Banco Hipotecario de España, principal entidad financiera pública en el sector de la vivienda, integrado en la actualidad en la Corporación Bancaria Española.

4.4.1.1.2 Transferencia de competencias a las Comunidades Autónomas.

Junto a la transferencia de competencias en materia de vivienda se produjo una reasignación de recursos económicos y humanos.

El artículo 148.1.3º de la Constitución Española²⁸ incluye entre las competencias transferibles a las Comunidades Autónomas "la ordenación del territorio, urbanismo y vivienda". En los Estatutos de las 17 Comunidades Autónomas se establece, de una forma u otra, la competencia exclusiva sobre la vivienda, sin perjuicio de las competencias exclusivas del Estado, reguladas en el artículo 149 de la Constitución²⁹.

4.4.1.2 Marco institucional actual.)

4.4.1.2.1 El Estado.

El Estado mantiene la competencia de:

- La planificación nacional.
- La elaboración de las bases de actuación y coordinación del sector vivienda, vinculadas a la planificación general de la actividad económica.
- La ordenación del crédito y beneficios fiscales.
- La concertación con Entidades financieras del sector privado.
- La normativa básica.
- La promoción pública estatal de viviendas para funcionarios (civiles y militares).
- Sobre la elaboración de estadísticas, con datos que suministran las Comunidades Autónomas.

En todo caso el Estado tiene competencia para regular³⁰:

- La definición de las actuaciones protegibles en materia de vivienda.
- La forma de protección, es decir, la regulación esencial de las fórmulas de financiación adoptadas.

28 ESPAÑA: CONSTITUCION ESPAÑOLA, "opus cit."

29 Ibid.

30 Según sentencia del Tribunal Constitucional, Vid. J.J. TINAUT ELORZA: "Evolución...", "opus cit."

- La aportación de recursos estatales que permitan realizar las correspondientes actuaciones.

Son funciones coordinadas entre la Administración Central y las Comunidades Autónomas la planificación, el seguimiento, la financiación y la estadística, así como la distribución de las ayudas para actuaciones protegibles en materia de vivienda.

El órgano ejecutivo en materia de vivienda es la Dirección General para la Vivienda y Arquitectura del Ministerio de Obras Públicas y Transportes.

4.4.1.2.2 Comunidades Autónomas.

Las competencias de las Comunidades Autónomas abarcan, entre otras, las siguientes actividades:

- La planificación regional.
- La elaboración de normativas autonómicas.
- La inspección del cumplimiento de la normativa autonómica y estatal.
- La programación, control y seguimiento de las Viviendas de Protección Oficial en el territorio autonómico.
- La Promoción pública de Viviendas de Protección Oficial.
- La adquisición y gestión de suelo destinado a Viviendas de Protección Oficial.
- El control y calificación de Viviendas de Protección Oficial de promoción privada, mediante aplicación de normativa básica estatal y autonómica correspondiente.
- La gestión y resolución de subvenciones y ayudas económicas personales a adquirentes de Viviendas de Protección Oficial.
- La calificación de Viviendas de Protección Oficial.
- La gestión del patrimonio público de viviendas y suelo.

4.4.1.2.3 Los Ayuntamientos.

Las competencias de los ayuntamientos se centran fundamentalmente en la edificabilidad y en la realización de obras; aunque también se ocupan de la promoción pública de viviendas y de la gestión del patrimonio municipal de viviendas.

Los organismos específicos municipales son los Patronatos y las Empresas Municipales de la Vivienda, además, por supuesto, de la concejalía encargada de la vivienda.

4.4.2 Marco institucional de las cooperativas en España.

Las sociedades cooperativas y su promoción dependen de la Dirección General de Cooperativas y Sociedades Laborales, del Ministerio de Trabajo y Seguridad Social.

Por su parte, el Consejo Superior del Cooperativismo es un organismo creado a partir de la LEY de Cooperativas del País Vasco, en el que están representados la Administración Pública y el movimiento cooperativo, para tratar de resolver los problemas de las cooperativas en esa Autonomía. Y es un organismo que ha sido trasladado a otras Autonomías, incluso al conjunto del Estado español. Sin embargo, la LEY 31/1990,

de 27 de diciembre, de Presupuestos Generales del Estado para 1991 crea el Instituto Nacional de la Economía Social, suprimiendo el Consejo Superior del Cooperativismo³¹.

4.5 Marco legislativo dentro de la Comunidad Europea.

4.5.1 Las Directivas Comunitarias.

No hay disposiciones de carácter específico para las sociedades cooperativas; se ven afectadas por las Directivas Económicas, en cuanto que operan económicamente, como empresas en el mercado y por las Directivas que las afecten por razón de su objeto: la promoción inmobiliaria de viviendas residenciales.

4.5.1.1 Las Directivas comunitarias en materia económica.

COMUNIDADES EUROPEAS: "PRIMERA DIRECTIVA DEL CONSEJO, de 9 de marzo de 1968, tendente a coordinar, para hacerlas equivalentes, las garantías exigidas en los Estados miembros a las sociedades definidas en el segundo párrafo del artículo 58 del Tratado, para proteger los intereses de socios y terceros (68/151/CEE)", Diario Oficial de la Comunidades Europeas, N. L 65/8, de 14 de marzo de 1968, pp. 3-6.

COMUNIDADES EUROPEAS: "SEGUNDA DIRECTIVA DEL CONSEJO, de 13 de diciembre de 1976, tendente a coordinar, para hacerlas equivalentes, las garantías exigidas en los Estados miembros a las sociedades definidas en el párrafo segundo del artículo 58 del Tratado, con el fin de proteger los intereses de socios y terceros, en lo relativo a la constitución de la sociedad anónima, así como al mantenimiento y modificaciones de su capital (77/91/CEE)",

³¹ ESPAÑA: LEY 31/1990, de 27 de diciembre, de Presupuestos Generales del Estado para 1991, que en su artículo 98 crea el Instituto Nacional de la Economía Social, suprimiendo el Consejo Superior del Cooperativismo, B.O.E. del 28. p. 38670.

Diario Oficial de la Comunidades Europeas, N. L 26/1, de 31 de enero de 1977, pp. 44-54.

COMUNIDADES EUROPEAS: "TERCERA DIRECTIVA DEL CONSEJO, de 9 de octubre de 1978, basada en la letra g) del apartado 3 del artículo 54 del Tratado y relativa a las fusiones de las Sociedades Anónimas (78/855/cee)", Diario Oficial de la Comunidades Europeas, N. L 295/36, de 20 de octubre de 1978, pp. 76-82.

COMUNIDADES EUROPEAS: "CUARTA DIRECTIVA DEL CONSEJO, de 25 de julio de 1978, basada en la letra g) del apartado 3 del artículo 54 del Tratado y relativa a las cuentas anuales de determinadas formas de sociedad (78/660/CEE)", Diario Oficial de la Comunidades Europeas, N. L 222/11, de 14 de abril 1978, pp. 55-73.

COMUNIDADES EUROPEAS: "SEXTA DIRECTIVA DEL CONSEJO, de 17 de diciembre de 1982, basada en la letra g) del apartado 3 del artículo 54 del Tratado y referente a la escisión de sociedades anónimas (82/891/CEE)", Diario Oficial de la Comunidades Europeas, N. L 378/47, de 31 de diciembre de 1982, pp. 111-118.

COMUNIDADES EUROPEAS: "SEPTIMA DIRECTIVA DEL CONSEJO, de 13 de junio de 1983, basada en la letra g) del apartado 3 del artículo 54 del Tratado, relativa a las cuentas consolidadas (83/349/CEE)", Diario Oficial de la Comunidades Europeas, N. L 193/1, de 18 de julio de 1983, pp. 119-135.

COMUNIDADES EUROPEAS: "OCTAVA DIRECTIVA DEL CONSEJO, de 10 de abril de 1984, basada en la letra g) del apartado 3 del artículo 54 del Tratado CEE, relativa a la autorización de las personas encargadas del control legal de documentos contables (84/253/CEE)", Diario Oficial de la Comunidades Europeas, N. L 126/1, de 12 de mayo de 1984.)

4.5.1.2 Directivas comunitarias que afectan al sector de la vivienda.

COMUNIDADES EUROPEAS: "DIRECTIVA relativa a la aproximación de las disposiciones legales, reglamentarias y administrativas de los estados miembros sobre productos de construcción" (89/106/CEE), Diario Oficial de las Comunidades Europeas, N. L 40, de 11 de febrero de 1989³².

³² Entró en vigor el 27 de junio de 1991.

Otras Directivas son:

- La Directiva 85/384 del 10 de junio de 1985, sobre el reconocimiento de las titulaciones de los arquitectos.
- La Directiva 89/440 de 18 de julio de 1989, relativa a los contratos públicos de obras³³.
- La Directiva 87/374 sobre la responsabilidad derivada de los productos defectuosos.

4.5.1.3 Directivas comunitarias sobre el crédito hipotecario.

La Primera Directiva Bancaria coordina las legislaciones, reglamentaciones y disposiciones administrativas aplicables a las entidades de crédito en general, aunque no ha significado, en la práctica, una apertura de los mercados de crédito hipotecario.

COMUNIDADES EUROPEAS: "Propuesta modificada de Directiva del Consejo sobre la libertad de establecimiento y la libre prestación de servicios en el ámbito del crédito hipotecario, presentada a la Comisión el 22 de mayo de 1987 (87/C 255 final)", Diario Oficial de las Comunidades Europeas, N. C 106, de 19 de julio de 1987.

4.5.2 Legislaciones nacionales³⁴.

La mayoría de los estados tienen legislación cooperativa específica, a excepción de Dinamarca. No

³³ Entró en vigor el 19 de julio de 1990, aunque en España tiene una prórroga hasta el 1 de marzo de 1992.

³⁴ F. ALONSO SOTO: Estudios de derecho social comunitario, Universidad Nacional de Educación a Distancia, Madrid, 1990; y M.A. ECHEBARRIA ARRIBAS: "Asociacionismo cooperativo en la Comunidad europea", Anuario de estudios cooperativos, 1987, pp. 119-165.

obstante, se articulan distintos marcos jurídicos en los países de la Comunidad Europea. Así, hay países en los que las cooperativas únicamente pueden ejercer sus actividades en el marco de la forma jurídica cooperativa -caso de la hasta ahora R.F. Alemana-; en otros, las cooperativas pueden elegir, dentro de ciertos límites, su forma cooperativa - Bélgica, Francia, Italia y Luxemburgo-; y en otros no hay forma jurídica específica: así en Dinamarca se actuará bajo cualquier forma prevista por el derecho societario.

4.5.3 Instrumentos jurídicos de Derecho comunitario en torno a las empresas de Economía Social³⁵.

4.5.3.1 Proyecto de Estatuto de la Sociedad Cooperativa Europea³⁶.

Aunque el artículo 100 A del Tratado Constitutivo de la Comunidad Económica Europea³⁷ establece la armonización legislativa de los distintos miembros a través de Directivas, prevé además medidas del Consejo encaminadas a la aproximación legislativa. De ahí surgen los Proyectos de

³⁵ Vid. F. ALONSO SOTO: *Estudios...*, "opus cit."; y J.M. MONTOLIO HERNANDEZ: "Hacia un código europeo de cooperativas: aportaciones desde un proyecto análogo", *Boletín de Estudios y Documentación (Cooperativismo y Economía Social)*, Dirección General de Cooperativas y Sociedades Laborales, noviembre-diciembre 1988, pp. 1-9.

³⁶ Surgido a instancias ajenas a la organización específica.

³⁷ COMUNIDADES EUROPEAS: "Tratados constitutivos de las comunidades europeas. Tratados por los que se revisan dichos tratados. Acta única europea (AUE). Resoluciones. Declaraciones", *Diario Oficial de la Comunidades Europeas*.

Estatutos de la Sociedad Europea y de la Sociedad Cooperativa Europea³⁸.

La última proposición:

COMITE DE COORDINACION DE LAS ASOCIACIONES DE COOPERATIVAS DE LA COMUNIDAD EUROPEA (CCCACC): "Proposition de règlement du Conseil portant statut de la société coopérative européenne", Document final du 12/10/1990, Document de travail du CCACC; et Annexe du document de travail.

4.5.3.2 Instrumentos jurídicos de Derecho comunitario para la integración de las empresas de Economía Social: la Agrupación Europea de Interés Económico (AEIE)³⁹.

Referente a la Agrupación Europea de Interés Económico y siguiendo a DIVAR GARTEIZ-AURRECOA "el Consejo de la Comunidad Europea facilita por vez primera una fórmula de inmediata aplicación para la creación de entes económicos paneuropeos, aunque otorga una indirecta competencia propia a los Estados para la regulación del Derecho subsidiario o supletorio (artículo 2-1 del Reglamento)"⁴⁰.

38 Vid. J.M. MONTOLIO HERNANDEZ: "Estatuto Cooperativo Europeo", Boletín de Estudios y Documentación (Cooperativismo y Economía Social), Dirección General de Cooperativas y Sociedades Laborales, 4º trimestre 1990, pp. 1-38, p. 26.

39 Ibid.

40 J. DIVAR GARTEIZ-AURRECOA: "Las Agrupaciones Europeas de Interés Económico y las Cooperativas", CIRIEC España, junio-septiembre 1989, N. 7, pp. 113-120, p. 114.

La Agrupación Europea de Interés Económico⁴¹ es una fórmula intermedia entre el simple contrato y la sociedad. Se pretende la cooperación internacional entre personas físicas y jurídicas; su actividad será de carácter auxiliar con respecto a la de sus miembros: cooperativas, mutuas y asociaciones.

Su gran flexibilidad -al igual que la variante nacional- la hace idónea como medio de cooperación entre distintas cooperativas -de posibles cooperativas de viviendas-, ante el mercado único, y sin perder la dimensión y la ligazón al territorio en que actúan.

4.6 Marco institucional europeo.

En 1989 la Comisión de las Comunidades Europeas crea un nuevo servicio en la Dirección General XXIII dedicado a la Economía Social. Anteriormente no se establecía un tratamiento específico, aunque se consideraba su conjunto de problemas en relación a las políticas de los sectores donde su incidencia es más notoria, como es el caso del sector agrícola y pesquero.

⁴¹ COMUNIDADES EUROPEAS: REGLAMENTO de obligado cumplimiento N. 2137/1985 del 25 de julio sobre (Grupo Europeo de Interés Económico) "Agrupación Europea de Interés Económico", Diario Oficial de las Comunidades Europeas del 31.

4.6.1 Organizaciones cooperativas europeas.

Se han constituido asociaciones sectoriales confederales europeas, que desde fuera de la organización de la Comunidad Europea pretenden influir sobre las medidas políticas y legislativas a través principalmente de la Comisión europea, y también a través del Parlamento Europeo y el Comité Económico y Social.

El Comité de Coordinación de las Asociaciones de Cooperativas de la Comunidad Europea (CCACC), aunque no se integra institucionalmente en la organización comunitaria, es reconocido oficialmente por el Parlamento Europeo, por la Comisión y por el Comité Económico y social como interlocutor común de organizaciones cooperativas europeas.

Este comité es un foro de puesta en común -a través de intercambio de información y de reuniones de trabajo- de distintos sectores cooperativos europeos. Reune a nueve organizaciones cooperativas europeas de los sectores de la agricultura y pesca (COCEGA), consumo (EUROCOOP), detallistas de la alimentación (UGAL), crédito (CECOP), de seguros (AACE), farmacéuticos (UEPSMC), de turismo (CECOTOS) y de viviendas (CECODHAS).

El Comité Europeo para la Coordinación de las Organizaciones de Vivienda Social (CECODHAS) se constituye en 1986 por diferentes federaciones de cooperativas de viviendas. En 1988 se abre a todas las organizaciones de la vivienda social, cambiando ligeramente su denominación, pero manteniendo una sección cooperativa dentro del mismo. Sus objetivos son la promoción de cooperativas de viviendas mediante la coordinación y mutuo apoyo de las organizaciones nacionales con el fin de mejorar las posibilidades económicas, técnicas y sociales; el intercambio de ideas y experiencias; y la aplicación y desarrollo de un servicio de información.

APENDICE I

Otras referencias legales citadas:

ESPAÑA: DECRETO 530/1973, de 22 de febrero, por el que se aprueba el Plan General de Contabilidad, B.O.E., Ns. 79 y 80, de 2 y 3 de abril, pp. 6459-6480 y 6551-6571.

ESPAÑA: LEY 19/1989, de 25 de julio, B.O.E., N. 178, de 27 de julio de 1989. El Texto Refundido de la LEY de Sociedades Anónimas se aprobó por REAL DECRETO Legislativo 1564/1989, de 22 de diciembre, B.O.E., N. 310 de 27 de diciembre de 1989.

ESPAÑA: LEY 21/1986, de 23 de diciembre, de Presupuestos Generales del Estado, B.O.E., N. 307, de 24 de diciembre, pp. 5-96.

ESPAÑA: LEY 30/1985, de 2 de agosto, sobre el Impuesto sobre el Valor Añadido, B.O.E., de 9 de agosto.

ESPAÑA: LEY 39/1988, de 28 de diciembre, reguladora de las Haciendas Locales, B.O.E., N. 313, de 30 de diciembre de 1988, pp. 36636-36663.

ESPAÑA: LEY 5/1990, de 29 de junio, sobre medidas en materia presupuestaria, financiera y tributaria (procedente del REAL-DECRETO LEY 7/1989, de 29 de diciembre), B.O.E., N. 156, de 30 de junio de 1990, artículo 6-14, pp. 18711-18714.

ESPAÑA: ORDEN de 14 de febrero de 1980 por la que se dictan normas para la adaptación del régimen fiscal de cooperativas a la LEY 61/1978, de 27 de diciembre, del Impuesto de Sociedades, B.O.E. del 5 de marzo.

ESPAÑA: ORDEN del Ministerio de Trabajo y Seguridad Social, de 22 de diciembre de 1987, por la que se establecen los requisitos a que deberá ajustarse la adaptación de los estatutos de las cooperativas a la LEY 3/1987, de 2 de abril de 1987. .

ESPAÑA: ORDEN del Ministerio de Trabajo y Seguridad Social, de 5 de septiembre de 1984, por la que se determina el ámbito de actuación del Registro General de Cooperativas del Ministerio de Trabajo y Seguridad Social, B.O.E., N. 222, de 15 de septiembre, p. 26845.

ESPAÑA: REAL DECRETO 1494/1987 de 4 de diciembre sobre medidas de financiación de actuaciones protegibles en materia de vivienda, B.O.E., N. 297, de 12 de diciembre.

ESPAÑA: REAL DECRETO 1643/1990, de 20 de diciembre, por el que se aprueba el Plan General de Contabilidad, B.O.E., N. 310, de 27 de diciembre de 1990, pp. 38531-38616.

ESPAÑA: REAL DECRETO 2710/1978, de 16 de noviembre, Reglamento de aplicación a las Sociedades Cooperativas reguladas por la LEY 52/1974, de 19 de diciembre, B.O.E., Ns. 275, 276 y 277, del 17, 18 y 20.

ESPAÑA: REAL DECRETO de 24 de julio de 1889 ordenando la publicación en la Gaceta de Madrid, de la edición reformada del Código Civil, Gaceta de Madrid N. 236, de 25 de julio.

APENDICE II

La Sociedad Cooperativa Europea.

La Sociedad Cooperativa Europea es una sociedad de carácter mercantil¹, dotada de personalidad jurídica propia, y con una clara dimensión empresarial. Su finalidad es la satisfacccción de las necesidades de sus socios y la promoción de actividades económicas y/o sociales de sus miembros².

Para su constitución requiere un mínimo de cinco socios - o dos si fuesen personas jurídicas-, de los cuales al menos dos deben tener domicilio social en dos estados comunitarios distintos³.

Se establecen cuatro posibles vías de constitución: la creación directa por parte de personas físicas; a través de la creación de una sociedad filial común, por parte de sociedades cooperativas; por fusión de otras sociedades; y por transformación de una sociedad cooperativa nacional en Sociedad Cooperativa Europea⁴.

1 Cualquiera que sea su objeto social CCACC: "Proposition de règlement du Conseil portant statut de la société coopérative européenne", Document final du 12/10/1990, Document de travail du CCACC; et Annexe du document de travail, article 1.8.

2 Ibid., article 1.1.

3 Ibid., articles 1 et 2.

4 Ibid., article 2.

El capital social mínimo es de 15.000 ecus, y su minoración, con motivo de reintegro de partes sociales, nunca podrá situarle por debajo del 10 por ciento de la cifra más elevada que hubiese alcanzado desde la fecha de su constitución⁵. Se articulan distintas clases de aportaciones: de socios, con plenitud de derechos; y de socios o terceros sin derecho a voto⁶. A este respecto, abre expresamente la posibilidad de voto plural⁷.

Como fondos sociales se establece únicamente la denominada Reserva Legal, de un mínimo del 15 por ciento de los excedentes netos, hasta que se alcance una cuantía igual a la del capital social.

En lo referente a los órganos sociales, se exponen dos formas alternativas de organización: dualista⁸, con un órgano de dirección y otro de control elegido por la Asamblea; y monista, con un único órgano de administración. No hay obligatoriedad de sistema de control interno.

5 Ibid., article 3.

6 Ibid., article 34.

7 Ibid., article 46.2.

8 Ibid., article 53 et ss.

9 Ibid., articles 57 et ss.

La regulación prioritaria de la Sociedad Cooperativa Europea la constituiría el propio Estatuto, si bien éste remite a dos fuentes: el derecho nacional respectivo y las Directivas Comunitarias.

V. CONCLUSIONES.

5. CONCLUSIONES.

En este apartado se pretende hacer una síntesis sistemática de lo tratado a lo largo del trabajo.

Se ha pretendido una aproximación al estudio de un tipo particular de empresa: las cooperativas de viviendas dominantes en España -esto es, las de promoción de viviendas para sus socios- desde la metodología de la Administración Financiera de la Empresa como cuerpo de conocimiento.

Para ello se ha hecho especial hincapié en el marco jurídico que la condiciona -toda vez que el sector inmobiliario está particularmente contemplado por el legislador- y más concretamente en lo que tiene que ver con sus flujos financieros. En este sentido, además de un análisis del mercado financiero, se ha hecho un estudio del mercado hipotecario con un determinado detalle, por la importancia del mismo para comprender el marco de actuación de las cooperativas de viviendas.

Las principales conclusiones, que se presentan a continuación, se expresan como una relación de características agrupadas por asuntos comunes.

1 El concepto de sociedad cooperativa de viviendas.

- Se trata de una cooperativa de consumo, cuyo objeto social es suministrar el uso de viviendas y de edificaciones complementarias a sus socios.
- Cubren las necesidades de vivienda de los socios utilizando los regimenes de propiedad individual, alquiler o propiedad cooperativa.
- En todo caso desarrollan una actividad de promoción inmobiliaria.
- Para el cumplimiento de su objeto social pueden desempeñar actividades de urbanización, construcción, conservación y administración las viviendas así como suministrar servicios complementarios.

2 El objetivo de las cooperativas de viviendas.

- Su objetivo principal es lograr ventajas económicas para sus socios, sin excluir otros objetivos sociales, culturales o ideológicos.

3 La creación de las cooperativas de viviendas.

- Su constitución requiere la existencia de un vínculo común entre los potenciales socios que permita aglutinarlos para el desarrollo del proyecto.
- Entidades con capacidad de promover la asociación son, entre otros, empresas y organismos privados y públicos para sus empleados, agrupaciones profesionales -sindicatos y otros-, grupos o asociaciones de cooperativas, etc.

4 Tipología de las sociedades cooperativas de viviendas.

- Hay distintas acepciones del término que se materializan en distintos tipos de cooperativas de viviendas, con actividad diferente.
- Las cooperativas que confieren la propiedad individual de las viviendas a los socios son las predominantes en España -y objeto principal del presente trabajo-. En éstas, cada socio es responsable directo de las obligaciones financieras derivadas de la vivienda que se le adjudica. Es frecuente la disolución de la sociedad cooperativa una vez adjudicadas las viviendas, aunque pueden permanecer como administradoras de los servicios y zonas comunes.

- En las cooperativas de alquiler simple, el socio es arrendatario de la vivienda que ocupa. La sociedad cooperativa es la propietaria del inmueble, y la encargada de la administración de los mismos, y de atender la devolución de los préstamos empleados para la financiación de las viviendas.
- En las cooperativas de alquiler atribución el socio es arrendatario hasta el momento en que se amortizan los créditos utilizados; momento en el que pasan a ser propietarios, disolviéndose, por lo general, la sociedad cooperativa.
- En las cooperativas de ayuda personal mutua se combinan la producción y el consumo de las viviendas. Se configuran distintas modalidades, aunque la característica principal es la organización de equipos de trabajo para la construcción de las viviendas que se necesitan.
- Las cooperativas de crédito a la construcción son las que facilitan recursos financieros para la construcción o adquisición de viviendas a sus socios.
- Las cooperativas de propiedad colectiva confieren a sus socios un derecho privilegiado de uso sobre las viviendas, a medio camino entre el alquiler y la propiedad individual, cuyas características varían según la fórmula implantada en cada país. En todo caso, la sociedad cooperativa retiene la

propiedad de los inmuebles proporcionando diversos servicios complementarios alrededor de la vivienda.

- Las cooperativas de trabajadores de la construcción son cooperativas de proveedores de trabajo asociado, cuyo objetivo es crear y mantener puestos de trabajo.
- Otras modalidades de cooperativas de viviendas son: las proveedoras de aparcamientos; las que propocionan viviendas mediante la rehabilitación de edificios; las de explotación de huertos de ocio activo; las de urbanizadores -al estilo de las existentes en el País Vasco-; y las sociedades mixtas que asocian a cooperativas de construcción, de crédito, y de usuarios y adquirentes de viviendas.

5 Clasificaciones de las cooperativas de viviendas.

- Según que que acometen por sí misma -por parte de los socios- tareas de construcción, de aquellas que la encargan a terceros -asalariados o empresas constructoras-.
- Según que la gestión: autogestionadas o gestionadas por terceros.

- En función de la actividad productiva, que puede abarcar:
 - * La promoción.
 - * La construcción.
 - * La administración.
 - * La rehabilitación.
- Según los regimenes de uso y/o propiedad de las viviendas:
 - * Propiedad privada.
 - * Propiedad colectiva.
 - * Arrendamiento.
- En función de la proyección temporal de las sociedades cooperativas de viviendas:
 - * Unifásicas.
 - * Plurifásicas.
- Etcétera.

6 La cooperativa de viviendas y de construcción como integrante de la economía social.

- Se configura como una empresa de participación, integrante de pleno derecho de la denominada economía social al poseer como características propias la libertad de adhesión, la toma democrática de decisiones y la irrepartibilidad de reservas.
- Además desarrolla una función social por lo que respecta a su producto, al proveer de un bien esencial y necesario.

- Trata de crear situaciones de ventaja para sus socios respecto a las ofrecidas por el mercado.
- Puede contribuir a una mejor ordenación del mercado de la vivienda y de la distribución de la renta.
- Puede servir para descargar de parte de las responsabilidades de gestión del Estado en materia de alojamiento: su contribución puede ser importante coadyuvando en la consecución de ciertos objetivos de la Política de Vivienda.
- Frecuentemente se la ha equiparado con la promoción de vivienda sociales o destinadas a grupos de bajos ingresos. Sin embargo, aunque su papel en la promoción de Viviendas de Protección Oficial es destacable, no es su ámbito de actuación exclusivo.
- En el caso de promociones dirigidas a capas sociales especialmente necesitadas se debe exigir de la Administración Pública todas las ayudas necesarias; no argumentando una determinada forma jurídica, sino por tener derecho a ellas en la misma medida que otras empresas que contribuyen a la ejecución de la Política de Vivienda de la Administración Pública.

7 La aportación de las cooperativas de viviendas a la construcción del mercado único europeo.

- Es de destacar su contribución -a través de los distintos regímenes de propiedad que conlleva- a paliar los problemas derivados de la previsible, por un lado, movilidad laboral en la Comunidad Europea durante los próximos años y, por otro lado, de la inmigración de personas procedentes de los países del este de Europa y de los países árabes.

8 Las ventajas de la promoción de viviendas en régimen cooperativo para la sociedad en general.

- Contribuyen a la creación de riqueza, creando empleo y renta -directa e indirectamente-, por el efecto multiplicador del sector de la construcción.
- Fomentan el ahorro y lo canalizan hacia la financiación de la construcción.
- Combaten la especulación al reducir el número de intermediarios y al influir en los precios de las viviendas en las zonas donde actúan.
- Al tener su producción previamente comprometida, atenúan las inadecuaciones entre la oferta y la demanda de viviendas que se dan por la rigidez de la primera.

9 Ventajas que proporcionan a sus socios.

- De orden económico, financiero, técnico y social frente a otros modos de promoción de viviendas convencionales.
- Proporcionan viviendas con mejor relación calidad/precio:
 - Al reducir los márgenes de los intermediarios.
 - Al reducir los precios de adjudicación de las viviendas de la venta de los locales comerciales y -en su caso- anexos.
 - Al estar en mejor posición para negociar las condiciones de los recursos financieros que los socios individualmente considerados.
 - Al organizar la demanda en función de las limitaciones y necesidades económicas, financieras, y sociales de sus socios, lo que les permite aprovechar las diferentes ayudas financieras públicas.
 - Al incorporar posibles ventajas derivadas de un tratamiento favorable, tales como beneficios fiscales, etc.
- La construcciones y edificaciones propias de las cooperativas de viviendas pretenden crear - respecto de otro tipo de promotores- las condiciones adecuadas a las características socio-económicas y culturales de sus socios e incorporar las instalaciones e infraestructuras necesarias para un desarrollo integral de sus habitantes.
- Facultan y promueven a los socios para acometer el proyecto de forma participativa.

10 La sociedad cooperativa de viviendas como empresa.

- La cooperativa de viviendas reúne dos aspectos entrelazados: el societario y el empresarial.
- Su funcionamiento está determinado por el sector de actividad donde opera, por tanto debe utilizar los mismos procedimientos y técnicas que las empresas de su sector y entorno.
- El establecimiento de sus objetivos empresariales debe conjugar un equilibrio entre los objetivos individuales de los socios y los convenientes a la organización, como entidad separada de los anteriores.
- Los socios participan de forma activa en todos los flujos de la empresa:
 - En los flujos reales, como consumidores de las viviendas.
 - En los flujos financieros, aportando recursos que no tienen porque limitarse a los necesarios para construir sus propias viviendas.
 - En los flujos informativo-decisionales, al intervenir democráticamente en la fijación de objetivos.
- El principal objetivo de la cooperativa de viviendas como empresa es la supervivencia; la cual se garantiza mediante la aplicación de los principios empresariales siguientes:
 - * Economicidad en los flujos informativo-decisionales.
 - * Productividad en los flujos reales.
 - * Rentabilidad en los flujos financieros.
 - * Equilibrio de la estructura de la organización.
 - * Innovación de la actividad empresarial o adaptación al entorno.

* Crecimiento de la unidad económica.

- El principio de rentabilidad económica está condicionado por la peculiar formación y distribución del excedente cooperativo, que hace poco atractivas las operaciones con terceros no socios y las operaciones extraordinarias.

11 Los principios cooperativos.

- Pueden ser considerados como restricciones a los medios que se emplean para obtener una eficiencia económica; sobre todo si se comparan con las normas de actuación de otras formas de sociedades. Pero no son incompatibles con los principios de la empresa: las sociedades cooperativas deben ser eficientes como empresas partiendo de sus principios y en relación con sus fines.
- El principio de "puerta abierta" no es incompatible con una adecuada selección de los socios -en función de su capacidad de ahorro y de otros requisitos establecidos como consecuencia de los tipos de vivienda y de los medios financieros a utilizar- necesaria para la viabilidad del proyecto.
- La libertad de baja puede ser condicionada en los casos que suponga un grave perjuicio para la marcha del proyecto inmobiliario en su conjunto.

- En el caso de las cooperativas de viviendas, la aplicación del principio de intercooperación es una necesidad en ocasiones de supervivencia. Estas entidades, con una vida generalmente limitada, o con un proyecto empresarial ilimitado en el tiempo, han de intercooperar entre ellas y con otros tipos de cooperativas para realizar adecuadamente sus funciones.

12 Naturaleza y peculiaridades de la empresa cooperativa de viviendas.

- Es una organización empresarial en la que los socios acometen una actividad empresarial -con riesgo- con objeto de cubrir tan eficientemente como le es posible sus necesidades de vivienda. Es la única fórmula societaria actual capaz de conferir carácter empresarial a la demanda organizada, en este caso de vivienda.
- El papel del socio es más pasivo en el desarrollo del proceso productivo que en otro tipo de cooperativas, al no arriesga su estabilidad personal, profesional y económica.
- La ventaja económica que obtienen los socios se suele manifestar en precio menor que el de mercado en la adjudicación de las viviendas y/o en una mejor calidad del producto. Por tanto, no tiene porqué

lucir beneficio; y si aparece corresponde distribuirlo entre los socios en proporción a la actividad cooperativizada.

- El objeto social de las cooperativas de viviendas es determinado y concreto -la promoción de viviendas para sus socios- a diferencia de otras sociedades cooperativas en las que tienen cabida todas las áreas de actuación comercial, industrial, de transformación y de servicios.
- Ese objeto social requiere desempeñar un conjunto complejo de actividades: construcción, promoción, conservación y administración de las viviendas.
- No es preciso disponer de importantes elementos de activo fijo para desarrollar su actividad, en el caso de no desarrollar por cuenta propia las tareas de construcción.
- Una de las características de las cooperativas de viviendas es la inadecuación entre las necesidades de financiación de la actividad de promoción, y las capacidades de financiación de los socios. Ese desfase debe cubrirse con financiación ajena -y para cooperativas de viviendas cuyos socios pertenezcan a las clases sociales menos favorecidas, con financiación privilegiada-, que es la principal fuente de recursos financieros.
- En lo que se refiere a las relaciones entre los directores y gestores profesionales y los socios,

se suelen producir tensiones más fuertes que en otro tipo de cooperativas de actividad más homogénea.

13 La continuidad empresarial de la sociedad cooperativa de viviendas.

- En muchas ocasiones la pérdida de interés de los socios por el desarrollo de la actividad una vez que la promoción ha sido finalizada hace que la sociedad desaparezca.
- Las cooperativas de promoción de viviendas no suelen ser capaces de generar recursos propios irrepartibles ni de generar ingresos permanentes como pueden ser en otro caso los procedentes de alquileres: de viviendas o de locales, etc.
- La limitación temporal ocasiona varios perjuicios, entre otros:
 - * La pérdida de experiencia adquirida.
 - * La inestabilidad de los puestos de trabajo.
 - * La inestabilidad en las relaciones con terceros, etc.
- La continuidad de la actividad de la cooperativa de viviendas se puede desarrollar de tres formas que no son mutuamente excluyentes:
 - * Como administradora de las viviendas una vez que se ha terminado su construcción.
 - * Como promotora de otras actividades o servicios en régimen cooperativo.
 - * Como promotora de sucesivas promociones de viviendas.

- La cooperativa de viviendas como promotora inmobiliaria de gestión continuada debe contar con una dirección y gerencia estable y profesionalizada, supervisada o controlada por el Consejo Rector integrado por los representantes de los socios, con cargos renovables que rotarían a medida que se realizan las distintas promociones.
- La continuidad empresarial puede estar influida por las estructuras de propiedad generadas, pero no hay una relación biunívoca. En efecto, pueden configurarse con gestión continuada que se dediquen a gestionar distintas promociones en régimen de propiedad individual; y cooperativas que promocionen viviendas destinadas al alquiler, que se disuelvan en un momento determinado, y en las que la administración pase a manos de, por ejemplo, un organismo público.

14 Procedimiento formal que regula el funcionamiento de la sociedad cooperativa de viviendas.

- El proceso de constitución de la sociedad cooperativa de viviendas -el mismo que el de cualquier tipo de cooperativas- es laborioso y está minuciosamente regulado por la legislación sobre sociedades cooperativas.

15 Los socios de las cooperativas de viviendas.

- Pueden adquirir esa condición las personas físicas y las jurídicas.
- Los requisitos de admisión deben establecerse en los Estatutos Sociales.
- Están obligados a cumplir los deberes legales y estatutarios, siendo especialmente importante la satisfacción de los compromisos financieros, que condicionan la continuidad de la propia actividad.
- Las obligaciones financieras son diferentes según que se encuentren o no incorporados a una determinada promoción de viviendas. Las aportaciones comunes son:
 - * Las obligatorias mínimas al capital social.
 - * Las cuotas de ingreso -y en su caso las periódicas-.
 - * Las aportaciones voluntarias -que son poco frecuentes en las cooperativas de viviendas-.
 - * Para los socios incorporados a una determinada promoción son requeribles las aportaciones destinadas a financiar el coste de la vivienda propiamente dicho.
 - * Las aportaciones de los socios para financiar sus viviendas constituyen el eje de las relaciones económicas del socio con la cooperativa, ya que conforman la aportación financiera más importante en volumen de recursos, indispensable para llevar a cabo su objeto social.
- Los socios pueden aportar recursos financieros a la sociedad cooperativa de viviendas en todas las formas jurídicas posibles, y en concreto: aportaciones al capital social -obligatorias y voluntarias-; préstamos voluntarios; anticipos;

empréstitos; aportaciones destinadas a financiar el coste de la vivienda, etc.

- Ejercitarán sus derechos de conformidad con las normas legales y estatutarias y los acuerdos válidamente adoptados por los órganos sociales de la cooperativa. El derecho a participar en la actividad empresarial que desarrolla la cooperativa se concreta en las cooperativas de viviendas en:

- * La elección de la vivienda según su número de orden.
- * La participación en los servicios y dotaciones comunes.
- * La transmisión de sus derechos una vez adjudicada la vivienda.

16 Los asociados de la cooperativa de viviendas.

- Es una figura poco utilizada en este tipo de sociedades; sin embargo puede coadyuvar a complementar la financiación de la sociedad sin poner en peligro el control de la misma que detentan los socios.

17 Las características financieras de las cooperativas de viviendas.

- Los recursos aportados por los socios a reservas a capital social y como préstamos explícitos no son suficientes.

- Con frecuencia la diferencia existente entre el precio de la vivienda y la renta media familiar explica la constitución de cooperativas de viviendas.
- El objetivo financiero es la maximización de la utilidad para los socios. De manera que la maximización del beneficio contable no tiene porque ser la manifestación de ese objetivo, ya que la contabilización de los ingresos no tiene porque hacerse a precios de mercado. Si se lleva a cabo profesionalmente la tarea, el valor de mercado de las viviendas no tiene porque coincidir con el valor de adjudicación a los socios; al no incorporar el margen del beneficio del promotor.

18 El excedente de la cooperativa de viviendas.

- En el caso de que la sociedad cooperativa transfiera la propiedad de las viviendas a sus socios no obtiene ningún ingreso; simplemente adjudica o asigna cada vivienda a un socio. Por tanto, el excedente de las operaciones con los socios, y el excedente, en mayor o menor medida será reducido, o nulo.
- La dinámica propia de la formación del excedente de las cooperativas de viviendas de propiedad individual hace que, para estas cooperativas, el

excedente carezca de significación como medida de la eficiencia de su gestión económico-empresarial.

- En el caso de que la sociedad cooperativa mantenga la propiedad de los inmuebles puede generarse un excedente positivo derivado de las operaciones con terceros, susceptible de retenerse en forma de reservas.
- Los gastos necesarios para el funcionamiento de la cooperativa se deben imputar como un mayor coste de las edificaciones en curso.
- Las operaciones con terceros son fundamentalmente la venta y/o alquiler de locales comerciales y otros anexos, y el destino del eventual beneficio es decidido por la Asamblea General. En las cooperativas de viviendas destinadas a la adjudicación de las mismas en régimen de propiedad individual podrá destinarse a reducir directamente el coste de las viviendas para sus socios, evitando en este caso, que se produzca un excedente positivo contable por esa cuantía, y la consiguiente carga fiscal.

19 Los componentes de la estructura financiera de la cooperativa de viviendas.

- La autofinanciación de la cooperativa de viviendas se encuentra limitada por la escasa generación de

excedente empresarial. En todo caso es posible la dotación de reservas irrepartibles en un porcentaje del coste de las edificaciones.

- Los fondos irrepartibles conforman una parte muy importante dentro de la estructura financiera de la empresa cooperativa: los recursos propios de la sociedad cooperativa -con origen mixto interno y externo-.
- El Fondo de Reserva Obligatorio aporta una gran estabilidad financiera, y constituyendo un elemento de seguridad frente a terceros y de independencia respecto de sus socios. Este fondo es la presumible concreción legal del principio cooperativo de intercooperación por el destino que le ha sido regulado en caso de liquidación de la sociedad.
- El Fondo de Educación y Promoción, concreción legal del principio cooperativo de Educación, no confiere solvencia financiera por su carácter de inembargable; por tanto, no incrementa la capacidad financiera y de endeudamiento de la sociedad cooperativa.
- El capital social es un recurso exigible, como consecuencia del principio de puerta abierta: aunque la circunstancia de ser aportado exclusivamente por los socios y los asociados, le

proporciona un cierto carácter de permanencia en la empresa.

- La exigibilidad del capital social y la consecuente variabilidad limita la capacidad de garantía que puede conferir a la sociedad.
- El problema de descapitalización derivado de la exigibilidad del capital social en caso de baja no plantea especial problema en las cooperativas de viviendas, dada su escasa relevancia cuantitativa respecto a otro tipo de aportaciones de recursos por parte de los socios.
- El capital social de las cooperativas de viviendas en España constituye un recurso financiero de escasa cuantía en comparación con las sumas de dinero que el socio tiene que aportar para la obtención de su vivienda, que no integran el mismo.
- En las cooperativas de viviendas las aportaciones financieras de los socios más importantes, en volumen de recursos, son las destinadas a financiar el coste de las viviendas; son indispensables para llevar a cabo su objeto social. Se trata de fondos constituidos para la gestión de la cooperativa y para la obtención de los servicios cooperativizados, no integrando el capital social, que pueden considerarse como un anticipo a los socios.

- Las aportaciones destinadas a financiar las viviendas tienen el carácter de aportaciones obligatorias: este carácter no viene dado por ningún precepto estatutario, sino por la aceptación expresa y formalizada documentalmente del plan económico de aportaciones.
- Dentro de las aportaciones destinadas a financiar las viviendas se pueden distinguir:
 - * Las aportaciones obligatorias ordinarias, que surgen de la previsión del coste y de las necesidades temporales de recursos para llevar a cabo las viviendas.
 - * Las aportaciones obligatorias de carácter extraordinario, que nacen de circunstancias no previstas en el plan financiero inicial.
- Las aportaciones destinadas a financiar el coste de las viviendas son reintegrables dentro de las limitaciones que se puedan establecer en razón directa a las circunstancias en las que se produce la baja, establecidas legalmente, pero menos rigidamente que la regulación de las aportaciones al capital social.
- El préstamo hipotecario proporciona dos ventajas fundamentales a la financiación de proyectos inmobiliarios de las cooperativas de viviendas:
 - * Facilitar un elevado porcentaje de recursos en relación al proyecto a financiar.
 - * Facilitar a los socios financiación a través de la subrogación de la hipoteca.
- El peso de los créditos hipotecarios dentro de la estructura de pasivo de las cooperativas que actúan en el sector inmobiliario puede llegar a

constituir un máximo del 80 por ciento de la financiación del coste total de la construcción, siguiéndole en importancia las aportaciones de los socios destinadas a financiar la vivienda.

20 Las formas de captación de recursos permanentes ajenos - de terceros no socios- en la cooperativa de viviendas.

- La ingeniería financiera articula un conjunto de sistemas de captación de recursos permanentes, a muy largo plazo, que se configuran como instrumentos a medio camino entre los recursos propios y los recursos ajenos.
- Los títulos participativos representan un crédito subordinado con la peculiaridad -no original- de la posible participación en resultados, o en una parte de los resultados, o de la actividad empresarial en su caso, soportando cierto riesgo sobre la remuneración total. Las posibles ventajas para la sociedad emisora -apalancamiento financiero y deducibilidad fiscal- se limitan en el caso de la cooperativa de viviendas ya que la remuneración de los recursos propios es nula y la del capital social es en forma de interés, por tanto, también gasto deducible.
- La aplicación de los títulos participativos no plantea problemas especiales a las cooperativas de

viviendas, salvo la dudosa posibilidad de conversión en participaciones en el capital social; a no ser que los tenedores fueran socios o posibles socios. Para una adaptación a las sociedades cooperativas, se podría establecer su convertibilidad por partes alícuotas de los préstamos voluntarios de los socios.

- Los títulos subordinados reembolsables constituyen una especie de capital social complementario, que estaría constituido por aportaciones subordinadas a las aportaciones de los socios y asociados. Constituyen una vía de captación de recursos, que al no conferir el derecho a voto, no interfiere en la gestión de la cooperativa.
- Los derechos de los tenedores de los certificados cooperativos de inversión les asemeja a las aportaciones voluntarias de los asociados -según los define la legislación española- con la diferencia de que los asociados adquieren esa condición mediante las correspondientes aportaciones obligatorias al capital social, además de gozar del derecho a un número determinado de votos, rompiendo así la cualidad de "acción sin voto" propia de los certificados de inversión.
- Las denominadas "Partes Sociales B" presentan especiales ventajas en sociedades cooperativas en

las que la responsabilidad de los socios es ilimitada, como forma de limitar dicha responsabilidad, pudiendo dirigirse a socios o a terceros. Estos títulos la participación en la toma de decisiones confiriendo importantes atribuciones a sus tenedores, por lo que, en el caso de cooperativas, sólo pueden ser dirigidas a los socios. Se asemejan -al igual que los anteriores-, a las aportaciones de los asociados, con la salvedad que sus tenedores tienen derecho a voto en las mismas condiciones que los propios socios.

- Los créditos participativos se dirigen a los promotores inmobiliarios. Proporcionan una financiación cercana al cien por ciento del proyecto adjudicando al prestatario una parte de la rentabilidad. En el caso de sociedades cooperativas de viviendas, se debe establecer una medida adecuada de la rentabilidad, que no deberá estar en función del resultado contable o económico si éste es prácticamente nulo.

21 El análisis económico-financiero de la cooperativa de viviendas.

- El análisis económico de las cooperativas de viviendas debe consistir en un análisis de la

racionalidad de los gastos, y de la estructura de costes; y a partir de ahí, a continuación, realizar los demás tipos de análisis, teniendo en cuenta que:

- * El capital social es una deuda de la sociedad con los socios.
 - * Los fondos propios obligatorios son irrepartibles entre los socios.
 - * El patrimonio neto está formado básicamente por el Fondo de Reserva Obligatorio.
 - * Es posible que el resultado sea cero o próximo a cero.
- Los ratios aplicados a las cooperativas de viviendas que incorporan el resultado económico no son comparables con otro tipo de empresas ya que el resultado económico no se forma de igual modo. Será más correcta la utilización del valor añadido ajustado, aunque también plantea matizaciones en la comparación con empresas capitalistas convencionales.
 - Una medida adecuada de la rentabilidad económica debería valorar las ventas -adjudicaciones en sentido estricto- de las viviendas a precio de mercado y no al efectivamente realizado. Sin embargo esa operación resulta complicada y además incorpora un alto grado de subjetividad.
 - La rentabilidad financiera de los socios es una media ponderada de la rentabilidad obtenida por el socio en todas y cada una de las aportaciones efectuadas para conformar la estructura financiera incluyendo

la rentabilidad de signo negativo del Fondo de Reserva Obligatorio.

22 El mercado financiero en España.

- Las empresas del subsector de la vivienda requieren un alto grado de financiación externa. Por ello el mercado financiero, su estructura y funcionamiento, condicionan de manera importante su desenvolvimiento.

23 El crédito a la vivienda en España en la última década.

- A lo largo de la década se ha registrado una variación en la proporción de participación en la concesión de crédito a la vivienda por parte de las distintas entidades financieras: la Banca Pública y las Cajas de Ahorros han perdido parte de su protagonismo en favor de la Banca Privada.
- Con todo durante los últimos años de la década se ha producido una retirada prácticamente total de la Banca Privada en la participación en la concesión de financiación privilegiada a la vivienda, y así como una disminución importante de la participación de las Cajas de Ahorros -pese a su tradicional relevancia-, con la consiguiente mayor implicación de la Banca Pública.

24 La financiación privilegiada en materia de vivienda en España.

- La financiación privilegiada puede influir:

- * En la creación de cooperativas de viviendas.
- * En la capacidad de éstas para acometer proyectos inmobiliarios de gestión continuada.
- * En los regímenes de propiedad que pueda articular.
- * En las características de sus socios.
- * En las características de sus promociones.
- * En general, en su forma de actuación empresarial.

- En todo caso, asignar recursos públicos a servicios de utilidad pública es una función de la Administración; y en este sentido:

- * Es posible la promoción, constitución y concesión de ayudas a cooperativas de viviendas por parte de la Administración Pública para la construcción de viviendas que se consideren de utilidad social; aunque con ello, se corre el peligro de encuadrar a las cooperativas en la denominada Economía Subvencionada.
- * Se contribuye al mantenimiento de las peculiaridades nacionales de las cooperativas de viviendas en cada país, al ser las ayudas distintas en cada uno de ellos.

- La regulación de la financiación privilegiada en materia de vivienda es significativa para las cooperativas de viviendas en la que medida que:

- * Promocionan Viviendas de Protección Oficial.
- * Los socios son beneficiarios de dichas ayudas.
- * Se establecen condiciones ventajosas a la promoción en forma cooperativa.
- * Las cooperativas pueden actuar como promotores públicos, pudiendo en este caso acceder a vías de financiación especiales.

- Las actuaciones objeto de protección son:

- * La promoción, construcción, adquisición, uso, y conservación de las Viviendas de Protección Oficial; y la adquisición y urbanización de suelo destinado a viviendas con esa calificación.

- La rehabilitación de viviendas existentes y del equipamiento comunitario primario; y la adquisición de edificios y viviendas para su rehabilitación con destino a viviendas de protección oficial.

- La adquisición de viviendas en segundas o posteriores transmisiones, con destino a residencia habitual y permanente del adquirente.

- Las actuaciones protegibles en materia de vivienda podrán acogerse a dos regímenes distintos:

- * El régimen general.
- * El régimen especial.

- El régimen especial engloba las actuaciones desarrolladas por promotores públicos para beneficiarios con ingresos familiares ponderados que no excedan en dos veces el Salario Mínimo Interprofesional. Ello sin perjuicio de que los promotores públicos puedan acometer actuaciones protegibles inscritas dentro del régimen general.

- El REAL DECRETO 229/1989 introduce la posibilidad de considerar promotores públicos a promotores de derecho privado a las cooperativas de viviendas; aunque esa condición está restringida a determinadas promociones que cumplan los requisitos del régimen especial de protección y además han de estar reconocidas por las Comunidades Autónomas respectivas.

- La consideración de la cooperativa de viviendas como promotor público exige que un ente público sea socio o asociado de la misma o que le otorgue poderes relativos a la gestión empresarial. Esta medida puede atentar contra el principio cooperativo de democracia en la gestión, por el cual cada socio tiene un voto; además la participación directa o indirecta en el capital social de una cooperativa no puede ser mayoritaria por parte de ningún socio ni de ningún asociado; y en todo caso no puede conferir poderes de gestión mayoritarios, ni relativos, sino democráticos.
- Las modalidades fundamentales de financiación cualificada -o privilegiada- en materia de vivienda son:
 - * Los préstamos cualificados.
 - * Las ayudas económicas directas.
- Los préstamos cualificados están regulados por el REAL DECRETO 229/1989, concedidos directamente por el Ministerio de Obras Públicas y Transportes o por entidades financieras que tienen un convenio con el mismo. Los posibles destinatarios según las distintas líneas de crédito son:
 - * Los promotores de las viviendas.
 - * Los adquirentes de las mismas.
- Las características de los préstamos cualificados varían según la finalidad y el régimen de protección en el que se inscriban. Se encuentran

reguladas en el REAL DECRETO 229/1989 y están sujetas a las modificaciones que establezca el Ministerio de Obras Públicas y Transportes.

- Las cooperativas de viviendas son catalogadas como promotores sin fines de lucro, accediendo a una ventaja financiera: la cuantía máxima del préstamo se establece en el 80 por ciento del valor de tasación, frente al 70 por ciento máximo establecido con carácter general.
- El disfrute de la financiación pública lleva aparejadas determinadas restricciones, una de las más importantes es la limitación de los precios de venta y de renta de las viviendas.
- Las ayudas económicas directas tienen dos modalidades:
 - * Subvenciones personales.
 - * Subsidiación de intereses de los préstamos cualificados:
 - de la diferencia existente entre los tipos de interés de convenio y los que corresponderían al tipo de interés subsidiado.
 - de los intereses durante el período de carencia para los promotores públicos.

25 El mercado hipotecario en España.

- En la medida que el mercado hipotecario se constituya como un mecanismo adecuado de refinanciación proporcionará recursos suficientes y en condiciones apropiadas al sector inmobiliario -y

por tanto también para la construcción residencial-.

- La concesión de préstamos hipotecarios, como toda financiación a largo plazo, conlleva significativos riesgos de interés y liquidez.
- El mercado hipotecario tiene por objeto la negociación de títulos emitidos con cobertura de créditos hipotecarios, e incluye al conjunto de operaciones activas y pasivas que se apoyan en la garantía hipotecaria.
- La organización y regulación actual del mercado hipotecario español se inicia a principios de la década de los años ochenta, buscando el perfeccionamiento del sistema financiero y de carácter político y social ante la carencia de vivienda.
- Las innovaciones introducidas en el mercado hipotecario inciden en la expansión del mismo y en la mejora de las condiciones del crédito hipotecario. Sin embargo este mercado ha perdido dinamismo, debido a la desaparición de las medidas fiscales que acompañaron su regulación inicial, a la que se une a la reducción en el coeficiente de inversión obligatoria de bancos y Cajas de Ahorros y a la fuerte competencia de la Deuda Pública, el mercado pierde dinamismo.

- Dentro de las entidades operadoras en el mercado hipotecario se pueden distinguir entidades financieras y no financieras.
- Como entidades financieras pueden operar en el mercado hipotecario: el Banco Hipotecario de España; los bancos privados y las Cajas de Ahorros; las cooperativas de crédito; las entidades de financiación y las Sociedades de Crédito Hipotecario.
- Además de las anteriores, los promotores, los constructores y las sociedades de arrendamiento financiero inmobiliario que cumplan los requisitos legales establecidos son posibles entidades operadoras -emisores de títulos de renta fija con garantía hipotecaria-.
- La inclusión de empresas no financieras en el mercado hipotecario permite establecer:
 - * Una conexión entre el sector productivo y el financiero.
 - * Una relación directa entre los promotores y los constructores con los ahorradores.
- El crédito hipotecario, regulado por la LEY 2/1981, se caracteriza:
 - * Por su garantía real o hipotecaria de un bien inmueble.
 - * Por la predeterminación del destino de los recursos (financiar la construcción, rehabilitación y adquisición de viviendas y sus equipamientos, así como la de edificios agrarios, turísticos, industriales, comerciales, etc.).

- El crédito hipotecario constituye la fuente financiera más importante para las cooperativas de viviendas -al igual que para otros promotores inmobiliarios y/o constructores-, y, en una segunda fase, si se produce la subrogación del mismo, para sus socios. Las condiciones de mercado de estos préstamos y su disponibilidad repercuten en el grado de consecución de los objetivos de las cooperativas de viviendas.
- Las operaciones pasivas constituyen la principal innovación de la nueva regulación: se pretende construir un mecanismo de refinanciación de los créditos hipotecarios; y en definitiva de recursos hacia la financiación al sector inmobiliario.
- Se establecen tres tipos de títulos -las cédulas hipotecarias, los bonos hipotecarios y las participaciones hipotecarias- dotándoles de características diferentes para dividir funcionalmente el mercado potencial.
- Las cédulas y los bonos hipotecarios se dirigen a la captación del ahorro del gran público; para ello se les dota de gran seguridad y de liquidez a través del mercado secundario. Las diferencias entre ambos provienen de:
 - * La especialización exigida a los emisores (que se ha ido reduciendo progresivamente), y que es mayor para las entidades emisoras de cédulas.
 - * La garantía general -para las cédulas- o concreta -para los bonos-.

* Los requisitos formales necesarios (más exigentes para los bonos).

- La importancia de los bonos hipotecarios para las cooperativas de viviendas reside en ser la única posibilidad de emisión de títulos de renta fija con garantía hipotecaria, aunque por el momento es una vía de financiación no utilizada.
- Las participaciones hipotecarias pretenden constituir un mecanismo de refinanciación de los créditos hipotecarios mediante la emisión de títulos que transmiten parte de la rentabilidad y parte del riesgo del crédito participado. En concreto, cuando la participación se realiza sin pacto de recompra y por la totalidad del plazo restante hasta el vencimiento final del préstamo participado, se puede considerar como una auténtica cesión de activo: no se computa como activo de riesgo de la entidad emisora con las favorables consecuencias para la misma a efectos del coeficiente de caja y de recursos propios.
- Las Sociedades de Crédito Hipotecario son intermediarios financieros bancarios especializados en la financiación inmobiliaria a largo plazo - fundamentalmente crédito hipotecario-, que captan recursos mediante depósitos, ahorro vinculado y emisión de títulos hipotecarios.

- Las Sociedades de Crédito Hipotecario están sometidas a limitaciones legales tanto en su actividad, en la captación de recursos, y en el ámbito societario.
- La tendencia ha sido la captación de recursos a corto plazo, lo que incorpora un riesgo de liquidez. Las dificultades del sistema crediticio español radican en la captación de recursos a largo plazo, más que en las operaciones activas de concesión de préstamos.
- La legislación de los años ochenta no ha conseguido el objetivo de lograr un auténtico mercado de refinanciación, entre otras, por las siguientes razones:
 - * El diseño de los distintos títulos hipotecarios no ha servido para diferenciar el mercado, produciéndose en la práctica una expulsión del mismo de los bonos hipotecarios. Los costes registrales y las exigencias de seguridad no compensan las mayores ventajas teóricas de una garantía específica.
 - * La dificultad para realizar una efectiva transmisión de riesgos y garantías de las participaciones hipotecarias.
 - * La orientación de los títulos hipotecarios hacia el mercado minorista y la escasez de inversores institucionales en el sector.
 - * La falta de flexibilidad en la regulación de las Sociedades de Crédito Hipotecario.
 - * La carencia de instrumentos flexibles y adecuados de ahorro finalista.
- Las reformas introducidas por el REAL DECRETO 1289/1991 se centran fundamentalmente en los títulos hipotecarios.

26 El proceso de titulización del sistema hipotecario en España.

- Se plantea beneficioso para el buen funcionamiento del sistema hipotecario en la medida que diversifica las fuentes de financiación a la vivienda, concretamente:
 - * Dinamiza el mercado.
 - * Permite una alta rentabilidad de sus productos financieros a través de la especialización y la reducción de los riesgos de interés.
 - * Permite menores necesidades de recursos propios.
 - * Permite una mayor rotación de los activos.
 - * Incentiva a los grandes inversores y la entrada de otros sectores.
- La reforma introducida por el REAL DECRETO 1289/1991 incorpora medidas que facilitan el proceso de titulización -aunque es pronto para observar los resultados-. Sin embargo, sería deseable poder abordar procesos complejos de titulización.

27 El ahorro-vivienda en España.

- En España no ha tenido la importancia adquirida en otros países europeos, siendo las ventajas fiscales su mayor aliciente.
- Las posibles ventajas que pueden aportar a las cooperativas de viviendas se ven constreñidas por la falta de flexibilidad del sistema y por sus

características no suficientemente atractivas para los ahorradores.

- Sería deseable una revisión del sistema ahorro-vivienda actual que aumentara:
 - * Su capacidad de captar recursos dirigidos a la financiación de la construcción residencial.
 - * Su importancia en el presupuesto de financiación de las viviendas de las economías domésticas.

28 La financiación de viviendas libres en España.

- Lo usual es obtener préstamos que financien a la cooperativa de viviendas promotora y, en su caso, se produzca la subrogación de la carga financiera al socio adjudicatario. Pero también es posible la financiación directa al futuro adquirente de la vivienda, por la totalidad de crédito necesaria o de forma complementaria, en forma de créditos hipotecarios individuales, créditos puentes, créditos personales, créditos en función del ahorro-vivienda, etc.
- Han aparecido nuevas modalidades financieras de carácter inmobiliario que intentan aportar ventajas a promotores y/o adquirentes, tales como las opciones inmobiliarias, la multipropiedad, el crédito diferido, la hipoteca de inversión, las obligaciones hipotecarias de complejos

residenciales, la vivienda-pensión, la hipoteca-pensión (o contra-hipoteca), etc.

- Es preciso arbitrar canales de obtención de recursos dirigidos a la vivienda residencial a bajo coste.

29 La planificación financiera de las cooperativas de viviendas.

- El primer paso de todo plan financiero consiste en la predicción de las ventas. En el caso de las cooperativas de viviendas hay que estimar las perspectivas de venta de los locales comerciales, plazas de garaje, trasteros, etc.; o en caso de alquiler, las cuotas correspondientes.
- Es necesario confeccionar el presupuesto total real y confeccionar el calendario de aportaciones dinerarias de los socios, teniendo en cuenta que es preciso prever la financiación de los locales, y anexos por parte de los socios o mediante la financiación proveniente de otros acreedores financieros.
- Hay que tener en cuenta que la construcción de viviendas tiene un período de maduración largo, y que su misma naturaleza determina el rápido paso de una situación de "superávits" de tesorería a una situación de "déficits", una vez que la fase de construcción se ha iniciado y se comienzan a

consumir recursos con más velocidad que la de los socios para hacer nuevas aportaciones.

- La tendencia en la programación del calendario de aportaciones dinerarias de los socios debe ser la de adecuar las entregas parciales a las inversiones reales, no ya de la sociedad cooperativa, sino de la promoción de la que forma parte la vivienda de cada socio; sin embargo, no siempre es posible, yq eu hay que tener en cuenta otras variables, en especial y de modo significativo, la capacidad de desembolso, de ahorro periódico de los socios, y los factores que la condicionan.

30 La contabilidad de las sociedades cooperativas de viviendas.

- Debe tener en cuenta:

- * Las peculiaridades que atañen al sector de la promoción inmobiliaria.
- * Las peculiaridades de la sociedad cooperativa.

31 La fiscalidad de las cooperativas de viviendas.

- Los problemas tributarios que se suscitan proceden de:

- * El desconocimiento de sus peculiaridades societarias.

* La valoración de la capacidad contributiva de la sociedad cooperativa con los mismos criterios que los aplicados a las sociedades de capital.

- Con el vigente Régimen fiscal sobre las cooperativas se han producido reducciones significativas en las ventajas fiscales de las cooperativas en general respecto a la legislación fiscal precedente.
- Las cooperativas de viviendas son protegidas fiscalmente, pero no especialmente protegidas, lo que constituye un agravio comparativo respecto a la legislación anterior y a las cooperativas que sí mantienen esta calificación. En todo caso cabe reivindicar la consideración de especialmente protegidas a las cooperativas de vivienda que agrupen a socios de niveles de renta que cualitativamente precisen esa protección.
- Por razón de la actividad, la fiscalidad de la vivienda se caracteriza por la recurrencia fiscal que grava la vivienda en los distintos niveles de imposición.
- Se observa una progresiva reducción de los beneficios fiscales para los promotores de Viviendas de Protección Oficial equiparándolos a los de promoción libre. Cabe propugnar un tratamiento favorable, no ya por motivo de la naturaleza de la empresa promotora -según se trate o no de una cooperativa de viviendas-, sino en relación a los

sectores de la población a los que se dirigen esas viviendas.

32 Comparación del cooperativismo de viviendas con otros modelos europeos.

- La actividad de las cooperativas de viviendas en España se ha caracterizado tradicionalmente por dos características:
 - * Una actividad exclusiva para proporcionar viviendas en régimen de propiedad a los socios.
 - * La ausencia del desarrollo profesional de la promoción inmobiliaria que ejerza actividades de promoción repetitiva -con algunas excepciones recientes-.
- Un objetivo no conseguido de las cooperativas de viviendas en España es el de configurar un fórmula específica de propiedad cooperativa, combinando propiedad colectiva y derecho de uso individualizado.

En síntesis: las sociedades cooperativas de viviendas son una realidad empresarial en España compleja, amplia y susceptible de un estudio más pormenorizado.

BIBLIOGRAFIA CITADA.

- ABAD COLAS, G.: *La empresa cooperativa*, Centro Nacional de Educación Cooperativa, Zaragoza, 1981.
- ACTUALIDAD FINANCIERA: "Los créditos participativos", Nota técnica, *Actualidad Financiera*, 2-8 febrero 1987, N. 6, Doc. 65, pp. 306-307.
- AECA: "Principios contables para el inmovilizado material", Documentos AECA, N. 5, AECA, Madrid, 1981.
- AGUILAR GARCIA, M.: "Las cooperativas de viviendas, disposiciones comunes y específicas", *Revista de Derecho Notarial*, N. 7, abril-junio 1972, Madrid, pp. 7-64.
- ALBERTI ROVIRA, E.: *Las relaciones cooperativas en el orden Federal Alemán*, Fundación J. March, Madrid, 1986.
- ALIANZA COOPERATIVA INTERNACIONAL: *Los principios cooperativos (nuevas formulaciones de la Alianza Cooperativa Internacional)*, Federación Nacional de Cooperativas de España, Zaragoza, 1977.
- ALIANZA COOPERATIVA INTERNACIONAL (Comité de Vivienda): "Housing Co-operation in Italy", *International Co-operative Housing Committee*, Alianza Cooperativa Internacional, Madrid, 1990.
- ALIANZA COOPERATIVA INTERNACIONAL (Comité de Vivienda): *Social Activities in Cooperative Housing Areas*, Alianza Cooperativa Internacional, Stockholm, 1990.
- ALIANZA COOPERATIVA INTERNACIONAL (Comité de Vivienda): *La habitación cooperativa*, Alianza Cooperativa Internacional, Stockholm, 1988.
- ALIANZA COOPERATIVA INTERNACIONAL: *Readings in Co-operative Housing*, Allied Publishers, Bombay, 1973.
- ALONSO SOTO, F.: "Las cooperativas como protagonistas de la Economía Social", en DIRECCION GENERAL DE COOPERATIVAS Y SOCIEDADES LABORALES: *Jornadas de Estudio sobre Universidad, Cooperativismo y Economía Social*, Centro de Publicaciones del Ministerio de Trabajo y Seguridad Social, Colección Encuentros, Madrid, 1986, pp. 295-298.
- ALONSO SOTO, F.: *Estudios de derecho social comunitario*, Universidad Nacional de Educación a Distancia, Madrid, 1990.
- ALVIRA MARTIN, F. "et alii": "La situación de la vivienda en España", *Papeles de Economía Española*, N. 10, 1982.

- ANASAGASTI, M.: "Estudio de cooperativas de viviendas y regímenes de protección oficial", Terceras Jornadas de Cooperativas de Euskadi, Servicio Central de Publicaciones del Gobierno Vasco, Vitoria-Gasteiz, 1983.
- ARAGONES SIGNES, J.: Cooperativismo participación y poder, Centre Educació Cooperativa, Valencia, 1987.
- ARANZADI TELLERIA, D.: Cooperativismo industrial como sistema, empresa y experiencia, Universidad de Deusto, Bilbao, 1976.
- ARANZADI TELLERIA, D.: La cooperativa industrial. Contribución teórico-empírica a la economía de la empresa, Universidad Complutense de Madrid, Facultad de Ciencias Políticas, Económicas y Empresariales, 1975.
- ARCELUS, F. y MERLTZER, A.H.: The Markets for Housing Services", Journal of Money, Credit and Banking, febrero 1973, pp. 78-79.
- ARCHAMBAULT, E.: "¿Está la Economía Social asociada a las grandes funciones económicas de los poderes públicos?", Boletín de Estudios y Documentación (Cooperativismo y Economía Social), Ministerio de Trabajo y Seguridad Social, julio-agosto 1987, pp. 4-33.
- ARCO ALVAREZ, J.L.: "Financiación de la empresa cooperativa", Revista de Estudios Cooperativos, N. 33, mayo-agosto, 1974, pp. 31-58.
- ARCO ALVAREZ, J.L.: "Régimen económico de las cooperativas españolas", Revista de Estudios Cooperativos, N. 20, enero-abril, 1970, pp. 5-48.
- ARCO ALVAREZ, J.L.: "Remanente o beneficio cooperativo", en Documentos de Educación cooperativa, primero, 9-10, Escuela de gerentes cooperativos, Zaragoza, 1970, pp. 125-133.
- ARIAS I VELASCO, J.: Aproximación a la fiscalidad de las cooperativas, Generalitat de Catalunya, Departament de Treball, Direcció General de Cooperació, Barcelona, 1987.
- ARROYO, I.: "Prólogo", en Legislación sobre Cooperativas, Editorial Tecnos, Madrid, 1987.
- ASOCIACION DE EXPERTOS COOPERATIVOS: Los principios cooperativos, Sextas Jornadas Cooperativas, Servicio de Publicaciones de la Asociación de Expertos Cooperativos, Lérida, 1988.

ASOCIACION PARA LA FORMACION SOCIAL: El cooperativismo como alternativa empresarial, Asociación para la Formación Social, Madrid, 1985.

BALAGUER, J.: "Repercusiones para el mercado hipotecario español de la adhesión de España en la CEE", Noticias CEE, N. 11, 1985, pp. 47-50.

BALAY, E.: "Metodología de la determinación y distribución del excedente", en Bases del ordenamiento cooperativo de la economía social, Buenos Aires, Intercoop, 1965, pp. 417-431.

BALLESTERO PAREJA, E.: Economía social y empresas cooperativas, Alianza Universidad, Madrid, 1990 (2ª edición).

BALLESTEROS ARRANZ, E.: Historia de la vivienda, MIARES, Madrid, 1981.

BANKS, J.A.: Cooperative Democratic Participation, Cooperatives Research Unit, Open University, Milton Keynes, 1984

BARDLEY KEITH-GELB, A.: Cooperativas en marcha, Ariel, S.A., Barcelona, 1985.

BAREA, J.: "Concepto y agentes de la Economía Social", CIRIEC España, N. 8, octubre 1990, pp. 109-117.

BARJA, J.: "Legislación española sobre viviendas en arrendamiento. Diversidad de situaciones jurídicas coexistentes", Revista Española de Financiación a la Vivienda, Primavera 1989, pp. 25-34.

BAROIN, M.: Un homme, une voix: itineraire d'un militant de l'Economie Sociale, CIEM, París, 1985.

BENECKE, D: Cooperación y desarrollo, ICECOOP, Santiago de Chile, 1973 y

BENON, M.: "Les titres participatifs", en VARIOS AUTORES: Les outils de renforcement des fonds propres de coopératives, Cuadernos de Trabajo, N. 8, CIRIEC España, Valencia, 1990, pp. 7-8.

BERGES, A.: El mercado español de capitales en un contexto internacional, Serie Economía Española, Ministerio de Economía y Hacienda, Madrid, 1984.

BERKMAN, N.G.: "Mortgage Finance and the Housing Cycle", New England Economic Review, september 1979, pp. 54-76.

- BESSE, D.: Histoire illustrée de l'économie sociale, FONDES, Paris, 1987.
- BOBERG, L.: "El cooperativismo de viviendas en Suecia", El cooperativismo de viviendas en Europa, Memoria del Seminario celebrado en Barcelona los días 13 y 14 de octubre de 1988, Institut per a la Promoció i la Formació Cooperatives, Barcelona, 1989, pp. 103-114.
- BOETTCHER, E.: Las cooperativas en una economía de mercado, INTERCOOP, Buenos Aires, 1984.
- BOETTCHER, E.: Las cooperativas: concurso de ideas- un reto europeo-, Institut für Genossenschaftswesen der Westfälischen, Wilhelms-Universität Münster, Münster, 1986.
- BOGGIERO MADRIGAL, L.: Promociones inmobiliarias en comunidad y cooperativas de viviendas, CIRDE, Madrid, 1979.
- BONIFACE, J.: Coop: nouvelle société ou machine à vendre?, Editions Entente, Paris, 1982.
- BONUS, H.: La cooperativa como forma empresarial, Institut für Genossenschaftswesen der Westfälischen, Wilhelms-Universität, Münster, 1987.
- BOTELLA GARCIA-LASTRA, C.: "La revisión del concepto de sociedad cooperativa en el derecho positivo español". Revista Hacienda Pública Española, N. 94, 1985.
- BOTTERI, T.: Economia cooperativa, Federazione della cooperazione agricola, Roma, 1977.
- BOTTOMLEY, T.: An Introduction to Cooperatives. A Programmed Learning Text, Intermediate Technology Publications, London, 1987.
- BOUCHARD, M.: La fonction de relations avec les membres dans les regroupements de coopératives d'habitation au Québec, Ecole des Hautes Etudes Commerciales, Centre de Gestion des Coopération, Québec, 1983.
- BOURSIER, F.: L'Economie Sociale: mythes et réalités, Chronique Sociale, Lyon, 1984.
- BRADLEY, K. y GELB, A.: Cooperativas en marcha, Ariel, Barcelona, 1985.
- BRUGAROLA MAS, M.: Doctrina y sistemática cooperativa, Sal Terrae, Santander, 1962.

- BUENO CAMPOS, E.: Dirección estratégica de la empresa. Metodología, técnicas y casos, Pirámide, Madrid, 1987.
- BUENO CAMPOS, E., CRUZ ROCHE, I. y DURAN HERRERA, J.J.: Economía de la empresa. Análisis de las decisiones empresariales, 8ª edición, Pirámide, Madrid, 1986.
- BURR, C.: Las cooperativas de vivienda, Editorial Universitaria S.A., Santiago de Chile, 1958.
- BUREAU D'INFORMATIONS ET DE PRÉVISIONS ECONOMIQUES (BIPE): Evaluation des politiques d'aide au logement, BIPE, Neuilly-sur-Seine, 1989.
- C.E.M.I.C. (Centro de Estudios Medioambientales y Ciudadanos): Alternativas de vivienda social. Sistemas cooperativos, trabajo mimeografiado realizado por encargo de S.G.V., Madrid, marzo de 1989.
- CABALLER, V.: Gestión y contabilidad de cooperativas agrarias, Ediciones Mundi-Prensa, Madrid, 1986.
- CALETTI, A.M.: Iniciación, desarrollo, y porvenir del cooperativismo, INTERCOOP, Buenos Aires, 1983.
- CANET AYMERICH, L.: "The Co-operative Movement in Catalonia", Review of International Co-operation, v. 83, N. 2, 1990, pp. 39-44.
- CARRASCO CARRASCO, M. y PIZARRO GOMEZ, A.: "La financiación del cooperativismo agrícola", Ponencia presentada en el V Congreso de la Asociación Española de Dirección y Economía de la Empresa, La Coruña y Sada, 6, 7 y 8 de junio de 1991.
- CARVALLO HERRERA, S.: Cooperativas de habitación, Unión Panamericana, Washington, 1952.
- CARELLO, L.A.: Cooperativismo y economía social, INTERCOOP, Buenos Aires, 1986.
- CASSELMAN, P.H.: The Cooperative Movement and Some of its Problems, Philosophical Library, New York, 1952.
- CEBALLOS CAMACHO, J.: La gestión cooperativa, Unión Aragonesa del libros S.L., Zaragoza, 1979.
- CENTRE PEL DESENVOLUPAMENT DE L'ECONOMIA SOCIAL: La economía social y la democratización de la iniciativa económica, Centre pel Desenvolupament de l'Economia Social, Barcelona, 1987.
- CENTRO DE EDUCACION COOPERATIVA LUIS CUÑAT RODRIGUEZ: Curso de especialización de directores/gerentes de

- cooperativas de viviendas, Centro de Educación Cooperativa Luis Cuñat Rodríguez, Madrid, 1991.
- CENTRO DE GESTION CATASTRAL Y COOPERACION TRIBUTARIA (MEH): *Fiscalidad y vivienda en España y países de la CEE*, Centro de Gestión Catastral y Cooperación Tributaria, Ministerio de Economía y Hacienda, Madrid, 1990.
- CHULIA, F.V.: "Perspectiva jurídica de la Economía Social en España", *CTRIEC España*, N. 2, octubre-diciembre 1987.
- CO-OPERATIVE PARTY: *Housing Co-operatives- After Ten Years*, Co-operative Party, London, 1985.
- COLANTONIO, G.: "Evolución de los principios de la Alianza Cooperativa Internacional y Líneas de Reforma de la Legislación Italiana", *CIRIEC-España*, N. 9, diciembre 1990, pp. 31-53.
- COMUNIDADES EUROPEAS: "RESOLUTION on cooperatives in the European Community, of Wednesday, 13 April 1983", *Official Journal of the European Communities*, N. C 128/51, of 16 May 1983, pp. 51-52.
- COASE, R.H.: "La naturaleza de la empresa", *Económica*, vol. 4, N. 16, november 1937.
- COLMENERO VEGA, M. y DOLSET CHUMILLA, F.: *Cómo construir una vivienda cooperativa*, Centro Nacional de Educación Cooperativa, Zaragoza, 1970.
- COMUNIDADES EUROPEAS. COMISION: *Las empresas de la economía social y la realización del mercado europeo sin fronteras: comunicación de la Comisión al Consejo*, CIRIEC España, Valencia, 1990.
- COMUNIDADES EUROPEAS. COMITE ECONOMICO Y SOCIAL: *L'économie coopérative, mutualiste et associative. Contributions à la construction de l'Europe*, Comité Economique et Social des Communautés Européennes, Bruxelles, 1987.
- COMUNIDADES EUROPEAS. PARLAMENTO EUROPEO: *Informe sobre cooperativas y el movimiento cooperativo en la política de desarrollo*, Oficina de publicaciones oficiales, Luxemburgo, 1988.
- CONFEDERACION MEXICANA DE CAJAS POPULARES: *Los principios del cooperativismo. De Rochdale a nuestros días*, Confederación Mexicana de Cajas Populares, San Luis de Potosí, 1984.
- CONFEDERATION GENERAL DES SOCIETES COOPERATIVES DE PRODUCTION: *La cooperation tradition populaire, réalité*

economique devenir de l'entreprise, Confederation General des Societes Cooperatives de Production, Paris.

CORBELLA, C.J.: Los actos cooperativos. Apuntes para un estudio metodológico, INTERCOOP, Buenos Aires, 1985.

CRUZ, M.: "La fiscalidad de la vivienda en 1988" Revista Española de Financiación a la Vivienda, N. 6, Verano 1988, pp. 25-32.

CUERVO GARCIA, A.: Planificación financiera, UNED, Madrid, 1984.

CUERVO, A. y P. RIVERO: "El Análisis Económico-Financiero de la Empresa", Revista Española de Financiación y Contabilidad, N. 49, 1986, pp. 15-33.

CUERVO, A. y P. RIVERO: Análisis económico-financiero de la empresa española. Primer, segundo, tercer...análisis, Asociación para el Progreso de la Dirección, Madrid, varios años.

CUJES, R.: Social Reporting Auditing for Cooperatives, Cooperative Resources, Truro, 1986.

D'AMBROSIO, M. y SETEFANELLI, R.: La cooperazione nell'industria: costruzioni, manifatture servizi alle imprese, Editrice cooperativa, Roma, 1983.

EDEC: Contabilidad para cooperativas: un instrumento de gestión, INFOC, Ministerio de Trabajo, Madrid, 1980.

DAZZARA, E.: La questione finanziaria e lo sviluppo dell'impresa cooperativa, Editrice Cooperativa, Roma, 1984.

DEFOURNY, J.: Democratie coopérative et efficacité économique, De Boeck-Wesmael, Bruselas, 1990.

DEFOURNY, J.: Les nouvelles coopératives dix ans après, Université de Liege, Liege, 1985.

DEMOUSTIER, D.: Entre l'efficacité et la démocratie. Les coopératives de production, Editions Entente, Paris, 1981

DEMTREMMERIE, H.: "Le financement des entreprises coopératives", Le financement de l'économie publique sociale et coopérative, Compte rendu du XVIIe Congrès International de l'économie publique, sociale et coopérative (CIRIEC), Liège, 1986.

DEPARTAMENTO DE TRABAJO, SANIDAD Y SEGURIDAD SOCIAL, GOBIERNO VASCO: Los principios cooperativos: sextas

- jornadas cooperativas, 1988, Asociación de Expertos Cooperativos (AEC), Lleida, 1988.
- DESWOS (GERMAN DEVELOPMENT ASSISTANCE ASSOCIATION FOR SOCIAL HOUSING): Premember Education Course for Housing Cooperatives, German Development Assistance Association for Social Housing, 2. ed., Cologne, 1979.
- DIEZ DE CASTRO, L.T. y MASCAREÑAS, J.: "Ingeniería Financiera: estado de la cuestión", *Actualidad Financiera*, N. 33, 12-18 septiembre 1988, Doc. 224, pp. 1615-1636.
- DIGBY, M.: Co-operative Housing, The Plunkett Foundation for Cooperative Studies, Oxford, 1978.
- DIRECCION GENERAL DE ARQUITECTURA Y VIVIENDA DEL MINISTERIO DE OBRAS PUBLICAS Y URBANISMO: Individuo y vivienda, Centro de Publicaciones del del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo, Madrid, 1985.
- DIRECCION GENERAL DE COOPERATIVAS Y SOCIEDADES ANONIMAS DEL MINISTERIO DE TRABAJO Y SEGURIDAD SOCIAL: Orientaciones para elaborar proyectos de Estatutos de Cooperativas de Viviendas conforme a la ley 3/1987, de 2 de abril, General de cooperativas, Dirección General de cooperativas y Sociedades Laborales del Ministerio de Trabajo y Seguridad Social, Madrid, 1989.
- DIRECCION GENERAL DE COOPERATIVAS Y SOCIEDADES LABORALES del MINISTERIO DE TRABAJO Y SEGURIDAD SOCIAL: Jornadas de estudio sobre Cooperativismo, Madrid, Servicio de Publicaciones del Ministerio de Trabajo y Seguridad Social, 1978.
- DIRECCION GENERAL DE COOPERATIVAS Y SOCIEDADES LABORALES del MINISTERIO DE TRABAJO Y SEGURIDAD SOCIAL: Las cooperativas de viviendas, Servicio de Publicaciones del Ministerio de Trabajo y Seguridad Social, Madrid, 1980.
- DIVAR GARTEIZ-AURRECOA, J.: "Las Agrupaciones Europeas de Interés Económico y las Cooperativas", *CIRIEC España*, junio-septiembre 1989, N. 7, pp. 113-120.
- EARLE, J.: The Italian Cooperative Movement: a Portrait of the Lega Nazionale delle Cooperative e Mutue, Allen & Unwin, London, 1986.
- ECHEBARRIA ARRIBAS, M.A.: "Asociacionismo cooperativo en la Comunidad europea", *Anuario de estudios cooperativos*, 1987, pp. 119-165.

- EISEMBERG, R. y BERNARD S.: "La titulización del crédito hipotecario en los Estados Unidos de América", *Revista Española de Financiación a la Vivienda*, marzo 1991, pp. 15-28.
- ELENA DIAZ, F.: "Las tendencias actuales del Cooperativismo de viviendas", *Las tendencias actuales del Cooperativismo de viviendas*, en VARIOS AUTORES: *Jornadas de Estudio sobre Cooperativismo*, Dirección General de Cooperativas y Empresas Comunitarias, Ministerio de Trabajo, Madrid, 1978, pp. 201-250.
- FAIR, R.: "Disequilibrium in Housing Models", *The Journal of Finance*, mayo 1972, pp. 207-230.
- FEDERACIO DE COOPERATIVES D'HABITATGES DE CATALUNYA: *Manual per a les cooperatives d'habitatges*, Federació de Cooperatives d'habitatges, Barcelona, 1987.
- FEDERACION HIPOTECARIA EUROPEA: *Le crédit hypothécaire dans la communauté européenne*, Federación Hipotecaria Europea, 1990.
- FELDBUSCH, J.P.: "Le problème de l'autofinancement et de l'accès au marché des capitaux", *Boletín de Estudios y Documentación (Cooperativismo y Economía Social)*, Dirección General de Cooperativas y Sociedades Laborales, 4º trimestre 1990, pp. 111-131.
- FERNANDEZ GARCIA-LORENZANA, I.: "Aspectos jurídicos de las cooperativas de viviendas", *Curso de especialización de directores/gerentes de cooperativas de viviendas*, Centro de Educación Cooperativa Luis Cuñat Rodríguez, Madrid, 1991.
- FERNANDEZ GARCIA-LORENZANA, I.: "Singularidades del régimen económico del cooperativismo de viviendas" *Jornadas Jurídicas del Cooperativismo de Viviendas*, Valencia, 1989.
- FERNANDEZ, E.: "El mercado de la vivienda y su financiación", *Revista Española de Financiación a la Vivienda*, Ns. 4-5, Primavera 1988.
- FOIN, M.: "Les émissions des titres subordonnés remboursables des banques populaires et l'accueil du marché", en VARIOS AUTORES: *Les outils de renforcement des fonds propres de coopératives*, Cuadernos de Trabajo, N. 8, CIRIEC España, Valencia, 1990.
- FOIN, M.: "Les titres subordonnés remboursables", en VARIOS AUTORES: *Les outils de renforcement des fonds propres de coopératives*, Cuadernos de Trabajo, N. 8, CIRIEC España, Valencia, 1990.

- FONDEVILA, E.: "El diagnóstico financiero", *Revista Española de Financiación y Contabilidad*, N. 49, 1986, pp. 89-112.
- FOULKE, R.: *Practical Financial Statement Analysis*, McGraw Hill, New York, 1953 (3ª ed.).
- FURONES FERRERO, L. y BARJA PEREIRO, J.: "La vivienda en alquiler", *Situación*, N. 2, 1988, pp. 140-173.
- FREIXAS, X. "et alii": *El mercado hipotecario español: situación actual y proyecto de reforma*, FEDEA, Madrid, 1991.
- FUNDACION PARA EL DESARROLLO DEL COOPERATIVISMO Y LA ECONOMIA SOCIAL (FUNDESCOOP): *El diseño de programas financieros para cooperativas de trabajadores y empresas de economía social*, FUNDESCOOP, Madrid, 1988.
- GARCIA ALONSO, J.M.: "El mercado hipotecario en España", *Hacienda Pública Española*, N. 72, 1981, pp. 71-85.
- GARCIA NIETO SERRANO, F.: "Contabilidad y censura de cuentas en las cooperativas", *Revista de Estudios Cooperativos*, N. 10, enero-abril 1966, pp. 35-44.
- GARCIA VALCARCEL, J.: "La administración tiene la palabra", en VARIOS AUTORES: *La vivienda en España, bases para una nueva política social (Selección de Textos)*, Alfoz-Cidur, Madrid, 1990, pp. 156-164.
- GARCIA-BERNARDO LANDETA, A.: *Sistema jurídico de las Viviendas de Protección Oficial* (2 tomos), Ediciones Universidad de Navarra S. A., Pamplona, 1970.
- GARCIA-GUTIERREZ FERNANDEZ, C. y LEJARRIAGA PEREZ DE LAS VACAS, G.: "El Nuevo Plan General de Contabilidad y las Sociedades Anónimas Laborales", *Revista de Estudios Cooperativos*, sp.
- GARCIA-GUTIERREZ FERNANDEZ, C.: "Estudio del régimen económico y de la contabilidad de la empresa cooperativa en relación con la Ley 3/1987, de 2 de abril, General de Cooperativas", *Revista de Estudios Cooperativos*, Ns. 54 y 55, octubre 1988, pp. 169-224.
- GARCIA-GUTIERREZ FERNANDEZ, C.: "La concentración económico-empresarial de las cooperativas", *Proyecto de investigación para Cátedra de Universidad*, Área de "Economía Financiera y Contabilidad", Universidad Complutense, mayo de 1989, 218 pp.
- GARCIA-GUTIERREZ FERNANDEZ, C.: "La economía social o la economía de las empresas de participación (las

- sociedades cooperativas y laborales)", en Homenaje a M^a Angeles Gil Luezas, AC, Madrid, 1991, pp. 195-216.
- GARCIA-GUTIERREZ FERNANDEZ, C.: Las cooperativas de producción industrial en España. Análisis económico-financiero y social, Editorial de la Universidad Complutense de Madrid, 1980.;
- GARDE ROCA, J.A.: "Fiscalidad de la vivienda", situación, N. 2, pp. 106-123.
- GERON, J.L.: Une analyse financière de la performance des scop françaises dans le secteur du bâtiment, Université de Liège, Liège, 1988.
- GOMEZ DE MIGUEL, J.M.: "Aspectos prudenciales en las estrategias de los intermediarios financieros en el mercado hipotecario" en Jornadas sobre Financiación de la Vivienda, Universidad de Alicante y Caja de Ahorros del Mediterráneo, Murcia, 25 a 27 de abril de 1991.
- GOMEZ SANCHEZ, V.: Contabilidad de las cooperativas, Ministerio de Trabajo, Madrid, 1984.
- GONZALEZ, A.: "Regulación y régimen fiscal de los títulos hipotecarios", Revista Española de Financiación a la Vivienda, Ns. 4-5, Primavera 1988, pp. 145-155.
- GREEN, L. Y SHOVEN, J.B.: "The Effects of Interest Rates on Mortgage Prepayments", Journal of Money Credit and Banking, Vol. 18, N. 1, 1986, pp. 41-59.
- GRASSO, A.: "Italia: la promoción de viviendas de tipo social, en régimen cooperativo", El cooperativismo de viviendas en Europa, Memoria del Seminario celebrado en Barcelona los días 13 y 14 de octubre de 1988, Institut per a la Promoció i la Formació Cooperatives, Barcelona, 1989, pp. 82-94.
- GREFFE, X.: Financier l'économie sociale, Economica, Paris, 1983.
- GRIMA, M., VERDIER, T., JEANTET, R. "et alii": "A la recherche de l'économie sociale", pp. 3-25, dans "L'économie sociale: entre étatisation et capitalisme", Cahiers Français, mayo-junio 1985, N. 221, pp. 2-72; y 8 suplementos.
- GUEKIERE, L.: "La política de vivienda en Francia", Revista Española de Financiación a la Vivienda, junio 1991, pp. 7-19.
- GUELFAT, I.: Cooperación y ciencia económica, Centro Nacional de Educación Cooperativa, Zaragoza, 1977.

- GUIDO, B., SAPELLI, G.: *Il movimento cooperativo in Italia: Storia e problemi*, Einaudi, Torino, 1981.
- GUILLEN ZANON, A.L.: *Código de la vivienda*, Boletín Oficial del Estado, Madrid, 1987.
- GUTENBERG, E.: *Economía de la empresa. Teoría y práctica de la gestión empresarial*, Deusto, Bilbao, 1964.
- GUTIERREZ VIGUERA, M.: "Aspectos operativos, financieros y contables de las participaciones hipotecarias", *Actualidad Financiera*, 8-14 junio 1987, N. 24, Doc. 293, pp. 1193-1204.
- GUTTENTAG, J.: "The Short Cycle in Residential Construction, 1946-1959", *American Economic Review*, vol. LI, junio 1961, pp. 275-298.
- HANDS, J.: *Housing Co-operatives*, Ed. Society for Cooperative Dwellings, J. Bellers Press, London, 1975.
- HELM, F.C.: *The Economics of Co-operative Enterprise*, University of London, London, 1968.
- HESSELBACH W.: *Las empresas de la economía de interés general*, Siglo XXI, México, 1978.
- HIRSCHFELD, A. y VERDIER, R.: *Le secteur cooperatif en France*, La documentation Française, Paris, 1984.
- HOCHER, M.: "Les certificats cooperatifs d'investissement", en VARIOS AUTORES: *Les outils de renforcement des fonds propres de coopératives*, Cuadernos de Trabajo, N. 8, CIRIEC España, Valencia, 1990, p. 9.
- HOUSING FINANCE INTERNATIONAL: "Contract Savings Systems for House Purchase", *Housing Finance International*, noviembre, 1986.
- INSTITUTO DE CREDITO OFICIAL: *Memoria de 1990*, Instituto de Crédito Oficial, Madrid, 1990.
- IRANZO MARTIN, J.: "La innovación financiera en el mercado hipotecario", en VARIOS AUTORES: *Curso de financiación inmobiliaria*, Servicio de Publicaciones del Colegio Oficial de Arquitectos de Madrid, Comisión de Vivienda, Madrid, 1990, pp. 67-72.
- IRURETAGOYENA, M.T.: "Un modelo de planificación financiera para la empresa cooperativa", *Gestión Científica*, Vol. 1, N. 1, 4º trimestre 1983.

- JOVER ARMENGOL, A.: "El ahorro vivienda en Europa", *Revista Española de Financiación a la Vivienda*, Ns. 4-5, Primavera 1988, pp. 87-86.
- JULIA, J.F., y SERVER, R.: *Manual de fiscalidad de cooperativas*, Pirámide, Madrid, 1991.
- KAMINSKI, P., BIHEN, J.P. Le y LEBORGNE, C.: *L'Economie Sociale en evolution: transformation des organismes maintien de leur identité*, 7^e colloque de l'ADDES (Association pour le Developpement de la Documentation sur l'Economie Sociale), Le Colloque, Paris, 1990.
- KENNEDY, L.: *Economic Theory of Co-operative Enterprises: Selected Readings*, The Plunkett Foundation for Co-operative Studies, Oxford, 1983.
- KEYNES, J.M.: *The General Theory of Employment, Interest and Money*, MacMillan, London, 1936.
- LAINDLAW, A.F.: *Las cooperativas en el año dos mil*, Centro Nacional Educación Cooperativa, Zaragoza, 1982.
- LAMBERT, P.: *La doctrina cooperativa*, Intercoop, Buenos Aires, 1975 (4^a ed.).
- LAMOTHE FERNANDEZ, P.: "Los créditos a tipo de interés variable", *Actualidad Financiera*, 29 diciembre-4 enero 1987, N. 1, Doc 2, pp. 9-13.
- LAMURE, C.: *Adaptación de la vivienda a la vida familiar*, Editores Técnicos Asociados S.A., Barcelona, 1980.
- LASARTE, J.: "Fiscalidad Urbana", *Revista Española de Financiación a la Vivienda*, N. 6, Verano 1988, pp. 33-37.
- LASSERRE, G.: *El cooperativismo*, Oikos-Tau, Barcelona, 1972.
- LAVERGNE, B.: *La revolution coopérative ou le socialisme de l'occident. Traite generale de la cooperation de consommation. Institutions et doctrines*, P.U.F., Paris, 1949.
- LEJARRIAGA PEREZ DE LAS VACAS, G.: *La sociedad anónima laboral como forma de empresario: aspectos financieros (Incidencia de las innovaciones introducidas por la Ley 19/1989 de Reforma de la Legislación Mercantil en materia de sociedades)*, Tesis Doctoral, Departamento de "Economía y Administración Financiera de la Empresa", Facultad de Ciencias Económicas y Empresariales de la Universidad Complutense de Madrid, septiembre de 1990.

- LEVENFELD, G. y SANCHEZ E.: "Developments in the Spanish mortgage market", *Housing Finance International*, Vol. 2, N. 4, 1988, pp. 20-26.
- LEVENFELD GONZALEZ, G.: "El ahorro-vivienda en Francia", *Revista Española de Financiación a la Vivienda*, N. 11, Invierno 1990, pp. 41-52.
- LEVENFELD GONZALEZ, G.: "El sistema de ahorro-vivienda en Europa", *Actualidad Financiera*, 23-29 noviembre 1987, N. 44, Doc. 466, pp. 2194-2211.
- LEVENFELD GONZALEZ, G.: "Financiación pública en materia de vivienda libre y V.P.O.", en VARIOS AUTORES: *Curso de financiación inmobiliaria*, Servicio de Publicaciones del Colegio Oficial de Arquitectos de Madrid, Comisión de Vivienda, Madrid, 1990, pp. 115-130.
- LEVENFELD GONZALEZ, G.: "Financiación tradicional del crédito hipotecario y titulización", *Revista Española de Financiación a la Vivienda*, Ns. 14/15, Invierno 1990, pp. 41-52.
- LEVENFELD GONZALEZ, G.: "La nueva política de viviendas de Protección Oficial: un comentario", *Revista Española de Financiación a la Vivienda*, Ns. 4-5, Primavera 1988, pp. 73-86.
- LEVENFELD GONZALEZ, G.: "Política de vivienda en Alemania, Reino Unido y Francia", *Revista Española de Financiación a la Vivienda*, N. 12, Primavera 1990, p. 25-36.
- LEVENFELD, G. y MASSIEU, A.: "La fiscalidad de la vivienda de uso propio en la CEE", *Revista Española de Financiación a la Vivienda*, N. 6, Verano 1988, pp. 157-162.
- LEVENFELD, G. y SANCHEZ E.: "La titularización de los préstamos hipotecarios. Europa importa la técnica americana" *Revista Española de Financiación a la Vivienda*, Primavera 1989, pp. 107-120.
- LLUIS NAVAS, J.: *Derecho de cooperativas*, Bosch, Barcelona, 1972.
- LOUIS, R.: *Les coopérateurs et leur comptabilité coopérative*, Bureau International du Travail, Genève, 1977.
- LOUIS, R.: *Organización y funcionamiento de las cooperativas*, Intercoop, Buenos Aires, 1978.

MADRID PARRA, A.: "El mercado hipotecario y títulos hipotecarios", *Revista de Derecho Bancario y Bursátil*, N. 27, 1987, pp. 565-580.

MAGNY, C.: "Introducción a la psicología de la empresa", *Revue Française de Gestion*, Fondation Nationale pour l'Enseignement de la Gestion des Entreprises, marzo-abril 1976.

MAGRINA BLASI, J.: "Aportación al Proyecto de Ley Fiscal de cooperativas", *Jornadas Jurídicas del Cooperativismo de viviendas*, Valencia, 1989.

MAGRINA BLASI, J.: "La legislación sobre cooperativas de viviendas en España", *El cooperativismo de viviendas en Europa*, Memoria del Seminario celebrado en Barcelona los días 13 y 14 de octubre de 1988, Institut per a la Promoció i la Formació Cooperatives, Barcelona, 1989, pp. 37-47.

MAREE, M.: *Economie sociale et renouveau cooperatif. Definition et problèmes de financement*, CIRIEC, Liège, 1983.

MARLIN, A. y CHATILLON, M.: "El ejemplo francés", ponencia presentada en el Primer Congreso del Mercado Hipotecario de Madrid, octubre 1984.

MARTI, M.: "Fiscalidad y vivienda: un comentario crítico", *Revista Española de Financiación a la Vivienda*, N. 6, Verano 1988, pp. 119-124.

MARTI, M.: "Reflexiones sobre la financiación de la vivienda", *Revista Española de Financiación a la Vivienda*, Ns. 4-5, Primavera 1988, pp. 57-61.

MARTIN MARTIN, J.L.: "Municipios y cooperativismo de viviendas", en *I Jornadas Nacionales de Cooperativismo y Municipio*, Zaragoza, 1985, pp. 118-133.

MARTIN, J.: "Los conflictos en materia de fiscalidad sobre la vivienda sometidos al Tribunal Constitucional", *Revista Española de Financiación a la Vivienda*, N. 6, Verano 1988, pp. 127-133.

MAS IVARS, M.: *La vivienda en España: 1960-1980. Aspectos Financieros*, Tesis Doctoral, Facultad de Ciencias Económicas y Empresariales, Universidad de Valencia, Valencia, 1981.

MAZZARESE, Silvio.: *Impresa cooperativa e finanziamento*, Eugenio Jovene, Napoli, 1980.

- MEVELLEC, M.: "Nouveaux outils financiers ou nouvelles organisations?", en VARIOS AUTORES: *Les outils de renforcement des fonds propres de coopératives*, Cuadernos de Trabajo, N. 8, CIRIEC España, Valencia, 1990, pp. 36-39.
- MEVELLEC, P.: *Gestion financière dans les organisations coopératives*, Gaëtan Morin, Quebec, 1985.
- MILLAN, M. y SITJAR, A.: "La vivienda en el I.R.P.F.", *Revista Española de Financiación a la Vivienda*, N. 6, Verano 1988, pp. 39-51.
- MONTERO RUMBAO, L.: "Financiación y valoración en el mercado hipotecario", en VARIOS AUTORES: *Curso de financiación inmobiliaria*, Servicio de Publicaciones del Colegio Oficial de Arquitectos de Madrid, Madrid, 1990.
- MONTOLIO HERNANDEZ, J.M.: "Estatuto Cooperativo Europeo", *Boletín de Estudios y Documentación (Cooperativismo y Economía Social)*, Dirección General de Cooperativas y Sociedades Laborales, 4º trimestre 1990, pp. 1-38.
- MONTOLIO HERNANDEZ, J.M.: "Hacia un código europeo de cooperativas: aportaciones desde un proyecto análogo", *Boletín de Estudios y Documentación (Cooperativismo y Economía Social)*, Dirección General de Cooperativas y Sociedades Laborales, noviembre-diciembre 1988, pp. 1-9.
- MONZON CAMPOS, J.L. y BAREA, J.: *Libro Blanco de la Economía Social. Informe Monzón-Barea*, Ministerio de Trabajo y Seguridad Social, Madrid, 1991.
- MONZON CAMPOS, J.L.: "La Economía Social en España", CIRIEC España, N. 0, enero-mayo 1987.
- MORIN, M.: "Les parts sociales B", en VARIOS AUTORES: *Les outils de renforcement des fonds propres de coopératives*, Cuadernos de Trabajo, N. 8, CIRIEC España, Valencia, 1990, p. 11.
- MORON BECQUER, P. y SAN ROMAN RODRIGUEZ, J.: "Antecedentes de la cuenta vivienda en España", *Actualidad Financiera*, 23-29 noviembre 1987, N. 44, Doc. 464, pp. 2163-2177.
- MORON BECQUER, P.: *Las cooperativas de vivienda: análisis desde la Economía Pública*, Tesis Doctoral, Facultad de Ciencias Económicas y Empresariales, Universidad Autónoma de Madrid, Madrid, 1989.
- MORVONNAIS, P. de la: "Evolución de las políticas de ayuda a la vivienda. Síntesis de comparación internacional", en

VARIOS AUTORES: Selección de textos sobre la vivienda en España, Alfoz-Cidur, Madrid, 1990, pp. 6-17.

MÜLLENDER, L.: "El mercado hipotecario europeo: participantes, técnicas financieras y titulización", Revista Española de Financiación a la Vivienda, junio 1991, pp. 91-99.

MUÑOZ MUÑOZ, R.: Manual relativo al funcionamiento de las cooperativas de viviendas, Seminario Nacional de las Cooperativas de Viviendas de la Obra Sindical de Cooperación, Madrid, 1974.

NACIONES UNIDAS. DEPARTAMENTO DE ASUNTOS ECONOMICOS Y SOCIALES: Asociaciones para la construcción de viviendas sin fines de lucro. organización, financiación e integración estructural, Naciones Unidas, Nueva York, 1975.

NAIK: Practice of Housing Co-operative, Bombay Law House, Bombay, 1972.

NARBONA RUIZ, C.: "La necesaria reforma del mercado hipotecario" en Jornadas sobre Financiación de la Vivienda, Universidad de Alicante y Caja de Ahorros del Mediterráneo, Murcia, 25 a 27 de abril de 1991.

NAZZARO, C. y PATERNOSTER, G.: La società cooperativa, Pirola, Milano, 1990.

NEURRISSE, A.: L'Economie Sociale, Presses Universitaires de France, Paris, 1983.

NIENHAUS, K.-H.: "Las cooperativas de viviendas y de viviendas sociales en la República Federal Alemana", , El cooperativismo de viviendas en Europa, Memoria del Seminario celebrado en Barcelona los días 13 y 14 de octubre de 1988, Institut per a la Promoció i la Formació Cooperatives, Barcelona, 1989, pp. 67-81.

OBRA SINDICAL COOPERACION: Ejemplos orientativos de financiación y normas de liquidación de las promociones de viviendas en régimen cooperativo, Obra Sindical de Cooperación, Seminario Nacional de las Cooperativas de Viviendas, Madrid, 1974.

OBRA SINDICAL COOPERACION: Cooperativas de viviendas, Obra Sindical Cooperación, Centro de Información Cooperativa, Madrid, 1971.

OCDE: Le financement du logement en milieu urbain, OCDE, Paris, 1988

- OCHOA TREPAT, M.L., PERULLES MORENO, J.M. y SOPENA GIL, J.: *Todo sobre tributos y precios públicos municipales* 90, 1990, Praxis, Madrid.
- OPEN UNIVERSITY. COOPERATIVES RESEARCH UNIT: *Creating Successful Cooperative Businesses: a Summary Report*, Cooperatives Research Unit, Open University, Milton Keynes, 1987.
- ORGANIZACION INTERNACIONAL DEL TRABAJO (OIT): *Las cooperativas de viviendas*, OIT, 8ª edición, Ginebra, 1969.
- ORGANIZACION INTERNACIONAL DEL TRABAJO (OIT): *Las cooperativas*, Ginebra, OIT, 1972.
- OUTREQUIN, P.: *Les entreprises alternatives*, Syros, Paris, 1986.
- PANIAGUA, J.L.: "El libro negro de la vivienda en España", en VARIOS AUTORES: *Selección de textos sobre la vivienda en España*, Alfoz-Cidur, Madrid, 1990, pp. 174-196.
- PATON, R.: *Some Problems of a Cooperative Organisation*, Cooperatives Research Unit, Open University, Milton Keynes, 1978.
- PETREQUIN, .: "Las cooperativas de viviendas en Francia", *El cooperativismo de viviendas en Europa*, Memoria del Seminario celebrado en Barcelona los días 13 y 14 de octubre de 1988, Institut per a la Promoció i la Formació Cooperatives, Barcelona, 1989, pp. 53-66.
- PEREZ BLANCO, J.M.: "Las razones del cambio en la política de vivienda: algunas consideraciones", *Revista Española de Financiación a la Vivienda*, Ns. 4-5, Primavera 1988, pp. 25-35.
- PEREZ GOROSTEGUI, E.: *Economía de la Empresa (Introducción)*, Editorial CEURA, Madrid, 1989.
- PERIS BONET, F.J.: "Economías del Non-Profit y Presentación CIDECA", *CIRIEC España*, N° Extraordinario, septiembre 1990, pp. 16-22, p. 16.
- PICH ROSELL, V.: *Guía fiscal de la vivienda*, Generalitat de Catalunya, Barcelona, 1984.
- PINHO, D.B.: *Evolución del pensamiento cooperativista*, INTERCOOP, Buenos Aires, 1987.
- PIOT, B.: "Les certificats coopératifs d'investissements", *Boletín de Estudios y Documentación (Cooperativismo y*

Economía Social), Dirección General de Cooperativas y Sociedades Laborales, Ministerio de Trabajo y Seguridad Social, marzo-abril 1988, pp. 12-21.

PORTA ALVAREZ, V.: "Los condicionamientos del fondo de reserva obligatorio", *Tribuna cooperativa*, Ns. 40-41, enero-junio, 1980, pp. 71-82.

POVEDA BLANCO, F.: "Fiscalidad y vivienda" en *Jornadas sobre Financiación de la Vivienda*, Universidad de Alicante y Caja de Ahorros del Mediterráneo, Murcia, 25 a 27 de abril de 1991.

POVEDA, R.: "La financiación privilegiada de las entidades de depósito", *Papeles de Economía Española*, número extraordinario sobre "Coeficientes de Inversión", 1984.

RACUGNO, G.: *La responsabilita dei soci nelle cooperative*, A. Giuffrè, Milano, 1983.

RAFOLS I ESTEVE, J.: "El papel de la vivienda en la economía española", ponencia presentada en el seminario *El precio del suelo y la vivienda. Determinantes e implicaciones*, Universidad Internacional Menéndez Pelayo, agosto 1989.

RAMON FERNANDEZ, T.: *Manual de derecho urbanístico*, Publicaciones Abella, Madrid 1980.

REBOLLO GARCIA DE LA BARGA, R.: "Algunos aspectos básicos de la protección oficial a la vivienda", *Catastro*, N. 7, enero 1991, pp. 55-62.

REEDER, C. y REIN F.: "La calificación de títulos respaldados por activos", *Revista Española de Financiación a la Vivienda*, marzo 1991, pp. 61-67.

REVILLA, C. y FERRARI, I.: "Los gastos fiscales en la vivienda" *Revista Española de Financiación a la Vivienda*, N. 6, Verano 1988, pp. 97-104.

REYNA FERNANDEZ, S.: "La economía social en España", en *MINISTERIO DE TRABAJO Y SEGURIDAD SOCIAL: II Jornadas de Estudio sobre Economía Social*, celebradas en Torremolinos, marzo 1988, Colección Encuentros, Centro de Publicaciones del Ministerio de Trabajo y Seguridad Social, Madrid, 1988, pp. 124-5.

RIVERO ROMERO, J.: *Análisis de estados financieros -un ensayo-*, Editorial Trivium S.A., Madrid, 1986, p. 432.

RIVERO TORRE, P.: "Las cooperativas y el Plan General de Contabilidad", *Revista de Estudios Cooperativos*, N. 10, enero-abril, 1966, pp. 35-44.

ROBREDO, J.: "El crédito hipotecario, hoy", *Situación*, N. 3, 1990, pp. 33-47.

RODRIGO RUIZ, M.A.: "Análisis crítico del proyecto de ley de régimen fiscal de las cooperativas. Especial referencia a la tributación en el impuesto de sociedades", *El Régimen fiscal de las cooperativas: VII Jornadas Cooperativas de Euskadi*, Servicio Central de Publicaciones del Gobierno Vasco, Vitoria-Gasteiz, 1989, pp. 45-63.

RODRIGUEZ LOPEZ, J.: "El crédito vivienda en España: Evolución cuantitativa y cualitativa (1980-1990)" en *Jornadas sobre Financiación de la Vivienda*, Universidad de Alicante y Caja de Ahorros del Mediterráneo, Murcia, 25 a 27 de abril de 1991.

RODRIGUEZ LOPEZ, J.: "Financiación a la vivienda en España: la transición hacia un sistema menos intervenido", *Revista Española de Financiación a la Vivienda*, Ns. 4-5, Primavera 1988, pp. 25-35.

RODRIGUEZ LOPEZ, J.: "Fiscalidad y Estado del Bienestar: La vivienda" *Revista Española de Financiación a la Vivienda*, N. 6, Verano 1988, pp. 87-95.

RODRIGUEZ LOPEZ, J.: "Hacia una política global de vivienda", *Revista Española de Financiación a la Vivienda*, N. 10, Otoño 1989, pp. 79-82.

RODRIGUEZ LOPEZ, J.: "La política de vivienda en España: una aproximación a los principales instrumentos", *Revista Española de Financiación a la Vivienda*, N. 12, Primavera 1990, pp. 11-24.

RODRIGUEZ LOPEZ, J.: *Una estimación de la función de inversión en viviendas en España*, Servicio de Estudios del Banco de España, Estudios Económicos N. 13, Madrid 1978.

ROMERO, C.: "Análisis económico de los mecanismos de financiación de socios y autofinanciación en las empresas cooperativas españolas", *Anales del INIA (Instituto Nacional de Investigaciones Agrarias)*, Serie Economía y Sociología Agraria, N. 5, 1980, pp. 79-93.

RUSSINESS, J.: "La valoración fiscal de la vivienda y la revisión del catastro" *Revista Española de Financiación a la Vivienda*, N. 6, Verano 1988, pp. 79-84.

- SAEZ, J.A.: "En torno a las cooperativas industriales y a su análisis a través de los ratios", *Revista de Estudios Cooperativos*, N. 11-12, 1966.
- SAILLANT, J.E.: *Theorie pure de la coopérative*, Coopérative d'Information et Edition Mutualiste, Paris, 1983.
- SANCHEZ CALERO, F.: "El mercado de títulos hipotecarios: líneas esenciales de su regulación en España", *Revista de Derecho Bancario y Bursátil*, N. 7, 1982.
- SANCHEZ CALERO, F.: *Instituciones de derecho mercantil*, Editoriales de Derecho Reunidas, 1990, Madrid.
- SANCHEZ REY, J.A.: "Evolución del marco Institucional de la vivienda en la última década", *Situación*, N. 2, 1988, pp. 69-76.
- SANCHEZ, R.: "La fiscalidad sobre la vivienda en el Proyecto de LEY reguladora de las Haciendas Locales" *Revista Española de Financiación a la Vivienda*, N. 6, Verano 1988, pp. 71-78.
- SANCHEZ-BELLA CARSWELL, A.: "Consideraciones sobre el potencial del "time-sharing" en España", en VARIOS AUTORES: *Curso de financiación inmobiliaria*, Servicio de Publicaciones del Colegio Oficial de Arquitectos de Madrid, Madrid, 1990, pp. 73-86.
- SANTILLANA DEL BARRIO, A.: "La nueva LEY del mercado hipotecario", *Papeles de Economía Española* N. 9, 1981, pp. 161-170.
- SCHUJMAN, L.: *Cooperativismo*, Idelcoop, Buenos Aires, 1979.
- SERRET, A.: "Opciones inmobiliarias. Definición, instrumentación y rentabilidad", *Revista Española de Financiación a la Vivienda*, N. 12, Primavera 1990, p. 51 y ss.
- SILVA, C.: "Las cooperativas de viviendas en Portugal", *El cooperativismo de viviendas en Europa*, Memoria del Seminario celebrado en Barcelona los días 13 y 14 de octubre de 1988, Institut per a la Promoció i la Formació Cooperatives, Barcelona, 1989, pp. 95-102.
- SILVESTRE, P. y SILVESTRE, M.: *Análisis económico y financiero*, Centro de Formación del Banco de España, Madrid, 1989.
- SODIO, M.D.: *Técnicas cooperativas*, Centro de educación cooperativa, Zaragoza, 1979.

- SOMIO, M.D.: Cartilla cooperativa de viviendas, Centro Nacional de Educación Cooperativa, Zaragoza, 1973.
- SOMMERHOFF, H.: "El financiamiento del movimiento cooperativo" en Cuadernos de Cultura Cooperativa, Intercoop, Buenos Aires, 1972, pp. 9-77.
- SOTO CARNIAGO, J.J.: Sociedades cooperativas, Plan de Cuentas, Universidad de Extremadura, Cáceres, 1984.
- STADLER, M. y MAARTEN S.: "La titulización: una introducción", Revista Española de Financiación a la Vivienda, marzo 1991, pp. 7-60.
- SUAREZ SUAREZ, A.S.: Curso de introducción a la economía de la empresa, Pirámide, Madrid, 1991, (4ª edición revisada y ampliada).
- SUAREZ SUAREZ, A.S.: Decisiones óptimas de inversión y financiación en la empresa, Pirámide, Madrid, 1989.
- TEJERO, A.: "Fiscalidad Municipal y Vivienda: Situación actual y perspectiva" Revista Española de Financiación a la Vivienda, N. 6, Verano 1988, pp. 55-70.
- TERRON MUNOZ, F.: "La intercooperación en función de la nueva normativa sobre cooperativas de crédito", Revista de Estudios Cooperativos, enero-abril 1979, N. 47, pp. 67-76.
- THOMAS, E.H.: "Les problèmes financiers et comptables", Gestion des coopératives, Les Editions d'Organisations, Paris, 1958.
- TINAUT ELORZA, J.J.: "Evolución reciente del subsector vivienda y política estatal aplicada" en Jornadas sobre Financiación de la Vivienda, Universidad de Alicante y Caja de Ahorros del Mediterráneo, Murcia, 25 a 27 de abril de 1991.
- TINAUT ELORZA, J.J.: "Cambios cualitativos en la política de vivienda 1988-89", Revista Española de Financiación a la Vivienda, N. 10, Otoño 1989, pp. 83-88.
- UNION NACIONAL DE COOPERATIVAS DE VIVIENDAS: Seminario sobre cooperativas de viviendas, Unión Nacional de Cooperativas de Viviendas, Madrid, 1971.
- URIBARRI, I.: "Panorama y reflexión sobre las cooperativas de viviendas", Cuartas Jornadas de Cooperativas de Euskadi, Servicio Central de Publicaciones del Departamento de Presidencia, 1984, pp. 107-124.

VALLE, del S.: "El «endowment»", Revista Española de Financiación a la Vivienda, Otoño 1990, pp. 59-64.

VARIOS AUTORES: "Conclusiones de las I Jornadas de cooperativismo de vivienda en la Comunidad Valenciana", Boletín de Estudios y Documentación (Cooperativismo y Economía Social), Dirección General de Cooperativas y Sociedades Laborales, julio-agosto 1989, pp. 66-67.

VARIOS AUTORES: El cooperativismo de viviendas en Europa, Memoria del Seminario celebrado en Barcelona los días 13 y 14 de octubre de 1988, Institut per a la Promoció i la Formació Cooperatives, Barcelona, 1989.

VARIOS AUTORES: El Régimen fiscal de las cooperativas: VII Jornadas Cooperativas de Euzkadi, Servicio Central de Publicaciones del Gobierno Vasco, Vitoria-Gasteiz, 1989.

VARIOS AUTORES: La vivienda en España, bases para una nueva política social (Selección de Textos), Alfoz-Cidur, Madrid, 1990.

VARIOS AUTORES: Le fait cooperatif et mutualiste: actes du colloque pluridisciplinaire, Limoges, 12, 13, 14 novembre 1981, UER des Lettres et des Sciences Humaines, Limoges, 1983.

VARIOS AUTORES: Situación, N. 2, Monográfico sobre "la vivienda en España", 1988.

VAZQUEZ FRAILE, A.: "Housing co-operatives in Spain", Review of International Co-operation, pp. 27-33, v. 83 N. 2, 1990.

VAZQUEZ FRAILE, A.: "La financiación en una cooperativa de viviendas", Curso de especialización de directores/gerentes de cooperativas de viviendas, Centro de Educación Cooperativa Luis Cuñat Rodríguez, Madrid

VAZQUEZ FRAILE, A.: "La financiación en una cooperativa de viviendas", Curso de especialización de directores/gerentes de cooperativas de viviendas, Centro de Educación Cooperativa Luis Cuñat Rodríguez, Madrid.

VAZQUEZ FRAILE, A.: "Las cooperativas de viviendas en España", Curso de especialización de directores/gerentes de cooperativas de viviendas, Centro de Educación Cooperativa Luis Cuñat Rodríguez, Madrid, 1991.

VAZQUEZ FRAILE, A.: Presente y futuro de la cooperación de viviendas en España, Obra Sindical de cooperación, Madrid, 1971.

- VAZQUEZ FRAILE, A: "Promoción de viviendas en régimen cooperativo", Ponencia presentada en el IV Coloquio Nacional de Promotores Constructores de Edificios, Madrid, noviembre 1979.
- VAZQUEZ FRAILE: "Las Cooperativas de Viviendas en España", Curso de especialización de directores/gerentes de cooperativas de viviendas, Centro de Educación Cooperativa Luis Cuñat Rodríguez, Madrid, 1991.
- VIDAL, I.: "La necesidad de una unidad de análisis para el estudio de la Economía Social en España", CIRIEC España, N. 2, octubre-diciembre 1987, pp. 91-104.
- VIENNEY, C.: *Fonctionnement et financement des coopératives d'habitation en Europe*, Rapport provisoire du CECODHAS (Comité Européen de Coordination de l'Habitat Social), Bruxelles, 1989.
- VIENNEY, C.: *Socio-économie des organisations coopératives*, Coopérative d'Information et d'édition Mutualiste, Paris, 1982.
- VIENNEY, C.: "Les coopératives d'habitation en Europe", *Revue des Etudes Coopératives Mutualistes et Associatives*, N. 32, 4^e trimestre, 1989.
- VILERT, A.: *La autogestión cooperativa hoy*, Fundació Joan Ventosa, Barcelona, 1989.
- VIZ TESIS, G.: *Todo sobre las cooperativas de viviendas*, De Vecchi, Barcelona, 1987.
- VOLLMER-RUPPRECHT, G.: *Housing Co-operatives -A Method of Self-Help*, Friedrich-Ebert-Stiftung, Bonn, 1968.
- YOUNGJOHNS, B.A.: *Co-operative Organisation. An Introduction*, Intermediate Technology Publications, London, 1977.